Uchwała Nr .....
Rady Gminy w Ciasnej
z dnia ..... r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciasna przyjętego Uchwałą Nr XXI/140/2012 z dnia 20.04.2012 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy w Ciasnej uchwala, co następuje:

RADCA PRAWNY
Sprawdzono
pod względem formalno-prawnym
w zakresie podstaw prawnych

Rozdział I. Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje nieruchomość o powierzchni ok. 9,4 ara w miejscowości Ciasna, w granicach ustalonych na rysunkach planu, które zostały oznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XVII/122/2016 Rady Gminy w Ciasnej z dnia 16 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik nr 1– stanowiący rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
   2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – nie stanowiący ustaleń planu;
   3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – nie stanowiący ustaleń planu.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych, w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
   2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
   3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
      a) okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
   4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
      a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
      b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku

WÓJT
mgr inż. Zdzisław Kulej

z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;

5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do działki budowlanej;
6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji obiektu;
7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;
8) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
9) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
10) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
11) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, tj. niekultywowane drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe i trawy;
12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawne obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 3

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:
   1) granica opracowania planu miejscowego;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) przeznaczenie terenu wraz z numerem oraz oznaczeniem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu – **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 4

1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
   1) teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być przeznaczony wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale II oraz zasadami określonymi w dalszych przepisach planu.
   2) dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, zieleń urządzoną, zieleń naturalną, obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia oraz oczka wodne, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
   3) budynki drobnej wytwórczości i rzemiosła oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy lokalizować w drugiej linii zabudowy, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, jeśli ustalenia Rozdziału II nie stanowią inaczej.
   4) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2,
2. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
   2) zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków,
   3) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

z zakresu ochrony środowiska;

4) Nakaz uwzględnienia lokalizacji obszaru objętego planem w niedalekim sąsiedztwie cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, gdyż na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty podlegające ochronie.**

4. **Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**
   1) dla przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
      a) minimalna wielkość działek– 800 m^2,
      b) minimalna szerokość frontów działek - 16 m,
      c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-120° lub zgodnie z istniejącym ukształtowaniem.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
   2) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych, jednak nie mniej niż:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
      b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   3) ustala się w zakresie architektury:
      a) **geometria dachów:**
         – dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połaci dachowej w przedziale:
            - 20° - 45° dla budynków mieszkaniowych i usługowych,
            - 15° - 30° dla budynków garażowych i gospodarczych,
         – dopuszcza się realizację dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
         – dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,
         – zakaz stosowania dachów o przesuniętych połaciach dachowych w linii kalenicy.
      b) **pokrycie dachu** – dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; w kolorze czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami; zakaz stosowania materiałów typu papa na lepiku na dachach o pochyleniu większym niż 15°,
      c) **materiały wykończeniowe elewacji:**
         – stosowanie materiałów tradycyjnych typu: jasne tynki, cegła, kamień, drewno, dachówka ceramiczna,
         – dopuszcza się stosowanie materiałów imitujących materiały tradycyjne: elewacyjne płytki ceramiczne imitujące kamień lub cegłę, blacha lub papa bitumiczna imitująca dachówkę ceramiczną lub cementową,
         – zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha falista, siding z wyjątkiem budynków związanych z działalnością rzemieślniczą.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**
   Nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

7. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
   1) obsługa obszaru poprzez istniejący układ drogowy (istniejący dostęp do drogi publicznej):
   2) dopuszcza się obsługę terenu za pośrednictwem ciągów dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 pkt 9;
   3) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 5 pkt. 2;

8. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi oraz odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami, wymaganiami ochrony środowiska oraz zasadami obowiązującymi w gminie Ciasna;
   2) w zakresie **wodociągów** ustala się:
      a) teren docelowo obsługiwany będzie poprzez istniejącą sieć wodociągową, zasilaną z ujęć wody położonych na obszarze gminy oraz poprzez nowoprojektowane sieci wodociągowe po ich wybudowaniu,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),
c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
a) teren docelowo obsługiwany będzie poprzez istniejące i projektowane kanalizacje sanitarne odprowadzające ścieki do oczyszczalni ścieków w Ciasnej,
b) dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej, poprzez realizację szczelnych zbiorników wybieralnych, z których ścieki wywożone będą do oczyszczalni komunalnej lub poprzez realizację przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:
a) odprowadzenie wód opadowych do gminnego systemu kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;
b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,

5) w zakresie **gazownictwa** ustala się:
a) możliwość budowy sieci i urządzeń gazowych w celu obsługi terenu położonego w granicach planu, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu,

6) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne,
b) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN,
c) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 40 kW;

7) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw-mediów przyjaznych środowisku, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza,
b) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w formie kolektorów i paneli słonecznych, pomp ciepła itp., o mocy nie przekraczającej 40 kW;

8) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
b) dopuszcza się w obszarze planu lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;

10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:

1) dla wszystkich cieków naturalnych i rowów melioracyjnych znajdujących się w obszarze planu obowiązuje ich ochrona i zachowanie ciągłości poprzez:
a) zakaz zabudowy w pasie 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego lub cieku,
b) zachowanie pasów wolnych od ogrodzeń oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z utrzymaniem i eksploatacją cieku, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m - w pasach tych dopuszcza się budowę urządzeń wodnych oraz prowadzenie robót konserwacyjnych i regulacyjnych związanych z bezpieczeństwem przeciwpowodziowym, a także obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) usługi podstawowe,
   b) zakłady drobnej wytwórczości i rzemiosła.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
   2) wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) maksymalny – 0,5,
      b) minimalny – 0,05;
   3) wysokość zabudowy – do 9 m;
   4) zachować powierzchnię biologicznie czynną – minimum 40%;
   5) budynki mieszkalne wolnostojące;
   6) garaże mogą być wznoszone jako budynki dobudowane lub wbudowane do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity;
   7) usługi podstawowe mogą być lokalizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

§ 6.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości – 10 %.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciasna.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały ..... Rady Gminy w Ciasnej z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna.

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.) Wójt Gminy Ciasna przedstawia Radzie Gminy w Ciasnej do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna, zwany dalej planem.

I. Dane ogólne

Rada Gminy w Ciasnej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 16 marca 2016 r. podjęła uchwałę Nr XVII/122/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna.

1) Plan obejmuje nieruchomość o powierzchni ok. 9,4 ara w miejscowości Ciasna, w granicach ustalonych na rysunku planu.
2) Inicjatywą do podjęcia działań w zakresie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wniosek właściciela nieruchomości położonej w Gminie Ciasna w sprawie korekt w zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości. W projekcie planu utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmieniają się zasady zagospodarowania terenu bez intensyfikacji.
3) Projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
4) Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciasna przyjętego Uchwałą Nr XXI/140/2012 z dnia 20.04.2012 r. z późniejszymi zmianami.

II. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Gminy w Ciasnej w/w uchwały Wójt Gminy Ciasna jako organ sporządzający projekt kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej i przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) z powodu braku zgłoszenia formalnych wniosków od osób fizycznych nie rozstrzygał w sprawie ich rozpatrzenia;
4) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
6) uzyskał w dniu opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ciasnej;

7) uzyskał uzgodnienie z Zarządem Województwa Śląskiego w zakresie zadań samorządu województwa, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
8) uzyskał na podstawie art. 25 ust. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) uzgodnienie z Wojewodą Śląskim w zakresie braku kolizji z ustaleniami programów zadań rządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym (brak odpowiedzi w terminie);
9) uzyskał w dniu pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
10) uzyskał pozostałe niezbędne uzgodnienia i opinie;
11) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu;
12) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów Gminy Ciasna – Etap II.

Procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto w dniu 16 marca 2016 r. na podstawie uchwały nr XVII/122/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ciasna w miejscowości Ciasna.

Inicjatywą do podjęcia działań w zakresie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wniosek właściciela nieruchomości położonej w Gminie Ciasna w sprawie korekt w zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości. W projekcie planu utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu, zmieniają się zasady zagospodarowania terenu bez intensyfikacji

Sporządzając niniejszy projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Projekt planu podtrzymuje wyznaczone w Studium generalne kierunki w zakresie przeznaczenia terenu.

IV. Wnioski

1) Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Ciasna w miejscowości Ciasna załącza się załączniki, tj.:

    1) Załącznik nr 1– stanowiący rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;

    2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – nie stanowiący ustaleń planu;

    3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – nie stanowiący ustaleń planu.

2) Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie spowoduje bądź spowoduje w minimalnym stopniu powstanie nowych oddziaływań na środowisko. Przedmiotowe zainwestowanie stanowi kontynuację istniejącej funkcji i nie będzie powodowało transgranicznego oddziaływania na środowisko.
3) Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

V. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §4 ust. 1 i 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §4 ust. 1 i 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wraz z zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W rozdziale 3 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w §4 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.
Przedmiotowy teren położony jest poza terenami gruntów rolnych stanowiących grunty klas I-III.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan uwzględnia ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary chronione. Przedmiotowy projekt planu został uzgodniony pozytywnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Plan miejscowy zawiera rozwiązania odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zostały w planie miejscowym uwzględnione dla poszczególnych terenów.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy poprzez ustalenia w rozdziale 3 uchwały dotyczącym przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,

uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. W zakresie wprowadzanych zmian niniejszym projektem powyższe potwierdza sporządzona na jego potrzeby prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów uwzględnia poszanowanie prawa własności. Ponadto w zapisach planu uwzględniono ograniczenia w zakresie możliwej uciążliwości w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu miejscowego nie obejmuje terenów przestrzeni publicznych. Tym samym tereny objęte projektem planu nie będą służyły zaspokojeniu potrzeb interesu publicznego. Natomiast plan został sporządzony w poszanowaniu interesu społecznego i publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §4 ust. 8 reguluje zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zawiera ustalenia dotyczące komunikacji (§4 ust. 7).

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Ciasna na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Szerzej powyższe zostało opisane w rozdziale II niniejszego uzasadnienia.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w §4 ust. 8 pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi. W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych, a także nie wypłynęły uwagi po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Można więc przyjąć, i istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianych terenów zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszary objęte projektem planu miejscowego stanowią fragmenty strefy zurbanizowanej. Plan ustala zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w gminie.

Ustalone w planie rozwiązania projektowe przyczynią się do bardzie efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

1. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest jak zgodny z polityką przestrzenną gminy, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciasna i stanowi kontynuację zrównoważonego rozwoju gminy Ciasna. Gmina Ciasna obecnie nie posiada aktualnej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza finansowa sporządzona na potrzeby niniejszego projektu planu wykazała zasadność uchwalenia planu, w myśl której gmina nie poniesie strat finansowych z tytułu jego uchwalenia.

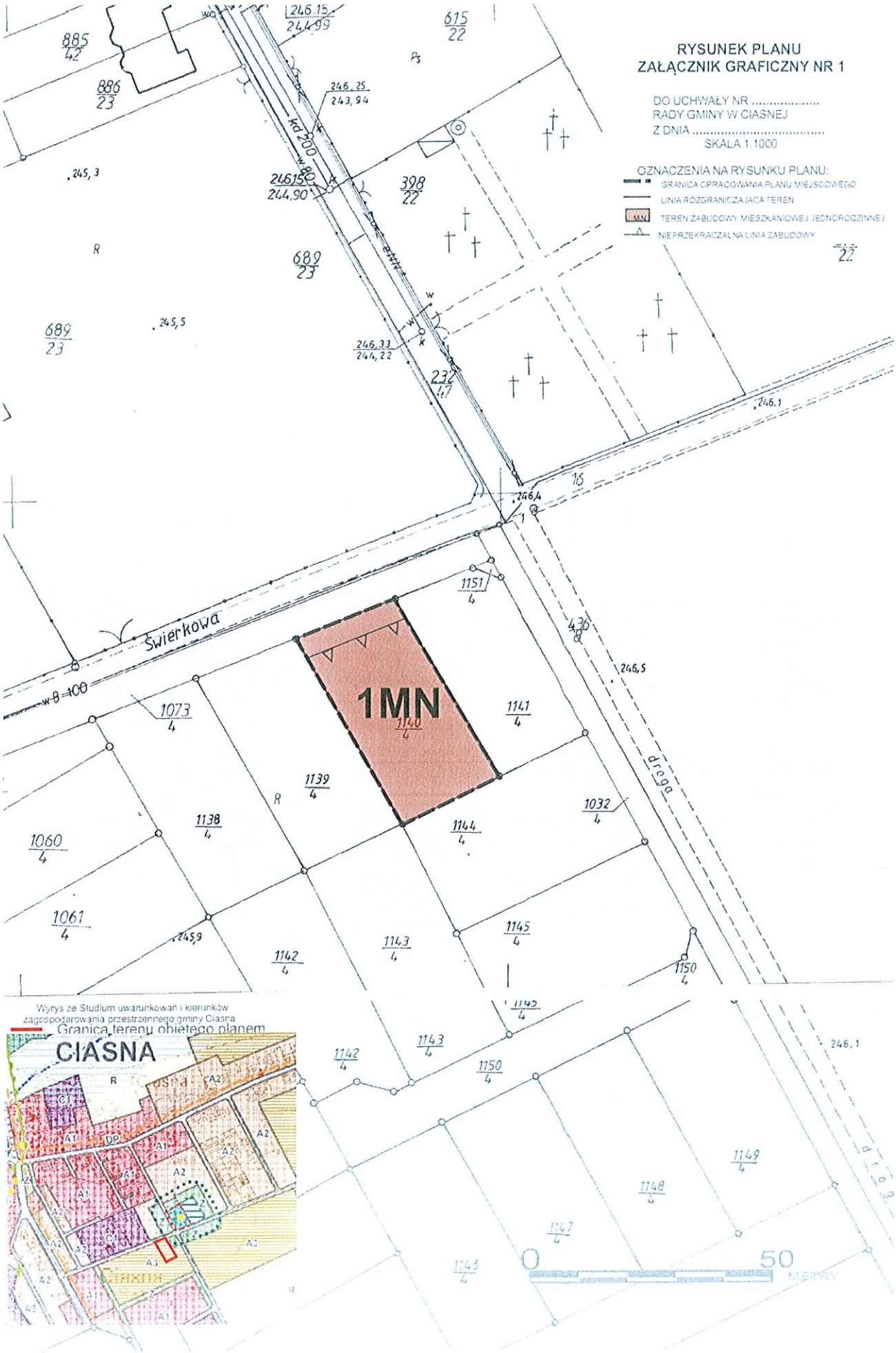
Zgodnie z prognozą skutków finansowych w związku z uchwaleniem i realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Ciasnej, poza kosztem sporządzenia projektu planu Gmina nie poniesie żadnych innych skutków finansowych. Szacuje się, że Gmina może odnieść zysk finansowy z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od czynności cywilno-prawnych, w przypadku zbycia nieruchomości.

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY W CIASNEJ
Z DNIA .....
SKALA 1:1000

OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



Załącznik nr 2
do uchwały nr .....
Rady Gminy w Ciasnej
z dnia .....2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia .....2017 r.		Uwagi/ Uzasadnienie
					Uwzględ	Nie uwzględ.	Uwzględ	Nie uwzględ.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
-	-	-	-	-.	-	--	-	-	-

Nie wpłynęły uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3
do uchwały nr .....
Rady Gminy w Ciasnej
z dnia .....2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY
O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Rada Gminy w Ciasnej

rozstrzyga

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity, Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (tekst jednolity, Dz.U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.).

§ 1

Nie przewiduje się poniesienia nakładów na infrastrukturę w związku z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Gminy Ciasna w miejscowości Ciasna.

Przewodniczący Rady Gminy