

Projekt

z dnia 15 listopada 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOSZĘCIN**

z dnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzebiń, dla terenów
przy ul. Dębowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 tekst jednolity z późn. zm.), w związku Uchwałą Nr 512/LII/2014 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzebiń, dla terenów przy ul. Dębowej, w gminie Koszęcin,

Rady Gminy Koszęcin

**stwierdza, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Koszęcin, zatwierdzonego Uchwałą 308/XXX/2013 Rada Gminy w Koszęcinie
z dnia 30 stycznia 2013 r.**

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Strzebiń, dla terenów przy ul. Dębowej.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Plan, zgodnie z uchwałą Nr 512/LII/2014 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzebiń, dla terenów przy ul. Dębowej, w gminie Koszęcin, obejmuje obszar około 2 ha.

2. Granice planu wyznaczają:

- 1) od północy teren drogi ulicy Dębowej,
- 2) od południa tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 3) od zachodu teren drogi ulicy Dębowej,
- 4) od wschodu teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 2. 1. Ustalenia planu wyrażone są w formie tekstowej: niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami, będącymi jej integralną częścią:

- 1) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Koszęcin o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik nr 2 do Uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Koszęcin o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do Uchwały.

2. Graficznej:

- 1) Rysunku planu - wykonanym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierającym wyrys ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Koszęcin” będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3. 1. Na Rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu;
- 5) tereny o określonym przeznaczeniu, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2. Zakres ustaleń planu obejmują:

- 1) **Ustalenia ogólne** odnoszące się do całego obszaru planu wskazane w paragrafach od § 1 do § 13;
- 2) **Ustalenia szczegółowe** w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wskazane w paragrafie § 14;
- 3) **Ustalenia końcowe** wskazane w paragrafach od § 15 do § 17.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzebiń, dla terenów przy ul. Dębowej, w gminie Koszęcin;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia ujęte są w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszym planem;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczona cyfrowo - literowym symbolem identyfikacyjnym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe, które go uzupełnia;
- 8) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć ustalenia o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowanie innego rozwiązania;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu,
 - c) wysokość całkowitą budynku obejmującą wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami na dachu;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rur spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 14) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne i nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące zaopatrzeniu w wodę, ciepło, energię elektryczną, paliwa gazowe i telekomunikacji, odprowadzenie wód deszczowych, odprowadzenie ścieków;

- 15) **spójnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć podobne formy np. dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie podobnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych dla terenu o określonym przeznaczeniu;
- 16) **dachu według indywidualnych rozwiązań projektowych** – należy przez to rozumieć kształt dachu o dowolnej geometrii;
- 17) **dojazd** – należy przez to rozumieć ciągi piesze, ciągi jezdne, służebności przejazdu o szerokościach zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 18) **szyldach** – należy przez to rozumieć informację wizualną o siedzibie firmy, zakładu, podmiotu gospodarczego umieszczoną przy wejściu głównym do jego siedziby;
- 19) **proekologicznych źródła ciepła** – należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysoko sprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 20) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 5. Dla niniejszego planu nie ustalono:

- 1) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na przeznaczenia obszaru planu;
- 2) Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na przeznaczenia obszaru planu;
- 3) Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania:
 - a) terenów lub obszarów górniczych,
 - b) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody,
 - c) terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - d) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz brak występowania obiektów o walorach kulturowych kwalifikujących je do ochrony na mocy ustaleń planu miejscowego

§ 6. Obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 327 „Lubliniec-Myszków”, dla których sformułowano ustalenia w § 10 ust.1.

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** :

- 1) Tereny pod zabudowę należy lokalizować w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie terenu oraz możliwości istniejących powiązań komunikacyjnych, z:
 - a) nakazem lokalizacji nowych budynków, przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) nakazem stosowania rozwiązań w zakresie kształtowania brył nowych budynków z zachowaniem spójnej formy architektonicznej poprzez:
 - stosowania ciemnych barw dachu (pokrycia dachów w ciemnych odcieniach brązu, czerwieni, szarości),
- wykończenia elewacji budynków materiałami naturalnymi: drewnem lub kamieniem, cegłą i tynkiem,
- stosowania do pokrycia dachów materiałów typu dachówka ceramiczna, blachodachówka lub blacha falista, gonty drewniane.

- c) lokalizację małej architektury o wysokości do 2.5 m,
 - d) lokalizację ogrodzenia, dla terenu MN o wysokości do 1,60 m,
 - e) zakazem lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działek stanowiących wydzielone drogi i dojazdy nie wskazane na rysunku planu,
 - f) zakaz od strony dróg publicznych lokalizacji ogrodzeń z elementów betonowych i blach;
 - g) zakaz lokalizacji zespołu garaży tj. powyżej 3 stanowisk postojowych na terenie MN;
 - h) dopuszczeniem lokalizacji budynków garażowych bezpośrednio przy granicy działki;
 - i) dopuszczeniem lokalizacji ogrodów zimowych na terenie MN z możliwością usytuowania ich przy granicy działki;
 - j) dopuszczeniem oświetlenia poddasza przy użyciu lukarn, okien dachowych;
 - k) dopuszczeniem w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony dróg publicznych, lokalizowanie obiektów budowlanych w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z ustawą o drogach publicznych.
- 2) Zakaz sytuowania reklam na terenie 1MN.

§ 8. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania** oraz **ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się nakaz **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** według § 10.

§ 9. Obowiązują następujące **zasady rozmieszczania szyldów** :

- 1) montaż szyldów na płaskich powierzchniach budynku w sposób prostopadły lub równoległy do elewacji budynku;
- 2) nakaz lokalizacji maksymalnej powierzchni ekspozycji szyldu do 2 m².

§ 10. 1. Ustalono **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**, gdzie obowiązują:

- 1) nakazy:
 - a) odwadniania terenów mogących powodować zanieczyszczenie wód poprzez ujęcie wód opadowych z odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej,
 - b) stosowania zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód podziemnych i powierzchniowych,
 - c) zastosowania do celów grzewczych dla budynków proekologicznych źródeł ciepła;
- 2) zakazy:
 - a) zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych,
 - b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych,
 - c) stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów,
 - d) lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi,
 - e) lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii.

2. Wyznaczono teren, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) w granicach terenu o przeznaczeniu ogólnym MN obowiązuje ochrona przed hałasem, jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3. W zakresie postępowania z odpadami na terenie 1MN ustala się:

- 1) nakaz odbioru odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym;

§ 11. 1. W zakresie **zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji** wskazuje się na:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejący układ dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:

1) w terenach zabudowy mieszkaniowej MN – min. 1 miejsce do parkowania lub miejsce garażowe na każde mieszkanie na terenie nieruchomości i 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego wskazanego w ramach przeznaczenia dopuszczalnego;

3. Parkingi należy realizować jako naziemne.

§ 12. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej :

1) dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się na terenie nie objętych siecią wodociagową, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni.

3. Zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przeciwpożarowej.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych poprzez systemy kanalizacji zbiorczej z dopuszczeniem lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków,

5. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

§ 13. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

1) Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;

2) Dla terenu oznaczonego symbolem MN minimalna powierzchnia działek 800 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m;

3) Prowadzenie linii podziału działki w kierunku zbliżonym do prostopadłego bądź równoległego do istniejącego układu drogowego, kąt położenia linii podziału działki w przedziale 80° do 100°;

4) Każdy podział terenu winien uwzględniać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (budynki mieszkalne, garażowe, budynki gospodarcze);

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, urządzenia sportu i rekreacji, usługi o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną lokalizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) zabudowę usługową lokalizować w układzie wbudowanym w budynek mieszkalny;

3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;

4) wskaźnik zabudowy do 40%;

5) współczynnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40 %;

7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) nieprzekraczalna 6 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony dróg publicznych tj. ulicy Krótkiej i ulicy Kosmonautów (poza obszarem planu);
- 8) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynku mieszkalnego do 10 m;
 - b) wysokość całkowita budynku mieszkalnego do 12 m;
 - c) wysokość budynku garażowego, gospodarczego do 5 m;
 - d) wysokość obiektów budowlanych do 15 m;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego do 20 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynku garażowego, gospodarczego do 8 m;
- 11) dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°, z dopuszczeniem dla zabudowy istniejącej stosowania dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 2°-15°;
- 12) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie do 7° lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 2°- 15°;
- 13) dla rozbudowanej części budynku dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej jak na budynku podlegającym rozbudowie;
- 14) kalenica prostopadła lub równoległa do dłuższego boku działki lub krawędzi drogi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości **30%**.

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się **Wójtowi Gminy Koszęcin**.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. **Przewodniczący Rady Gminy Koszęcin**



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI STRZEBIŃ, DLA TERENÓW PRZY UL. DĘBOWEJ, W GMINIE KOSZĘCIN - projekt

LEGENDA

Ustalenia rysunku planu:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- SYMBOLE CYFROWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE TERENY O OKREŚLONYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

Rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów oraz ich symbole:

- MN** TERENY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSZĘCIN



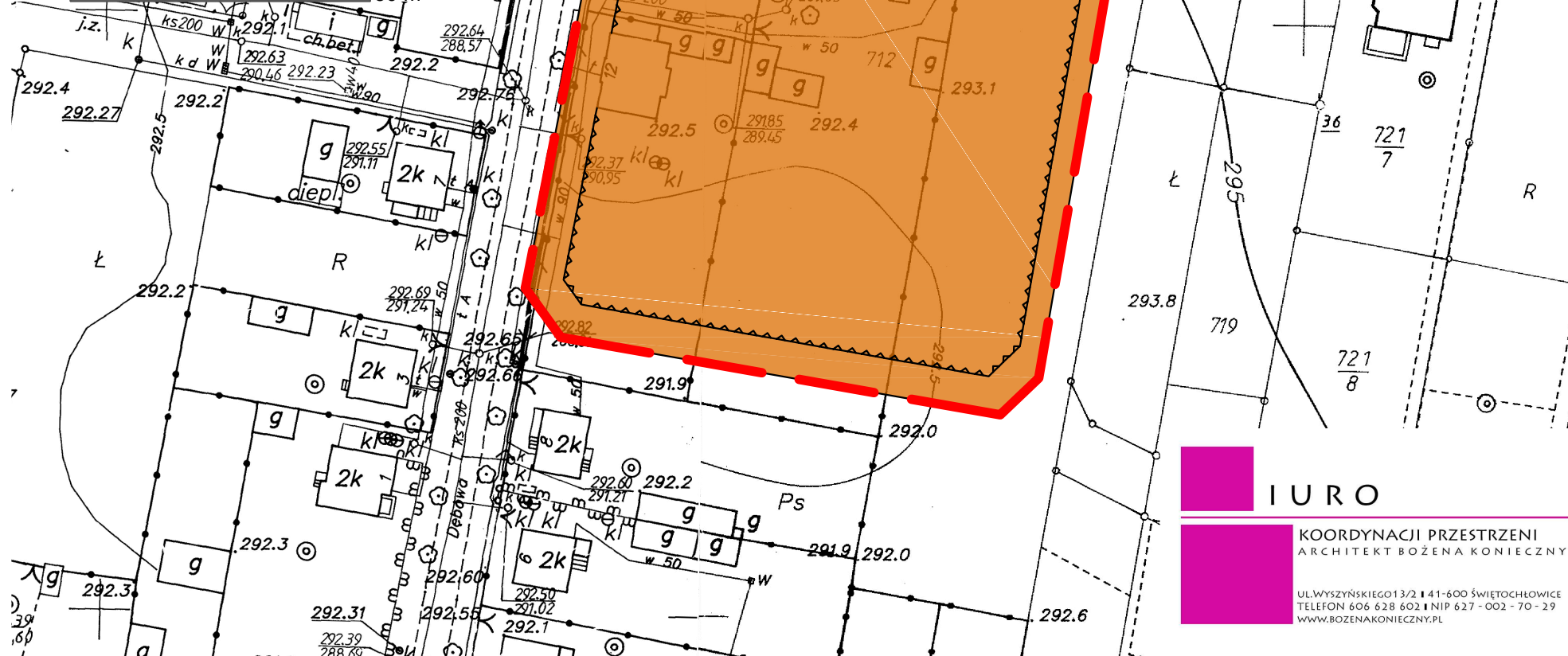
SKALA 1:10 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ



SKALA 1:1000

0 m 50 m



IURO
KOORDYNACJI PRZESTRZENI
ARCHITECT BOŻENA KONIECZNY
UL. WYSZYŃSKIEGO 13/2 41-600 ŚWIĘTOCHŁOWICE
TELEFON 606 628 602 NIP 627-002-70-29
WWW.BOZENAKONIECZNY.PL

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Koszęcin

z dnia.....2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Koszęcin
o sposobie rozstrzygnięcia uwag złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Strzebiń, dla terenów przy ul. Dębowej**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 tekst jednolity) nie rozstrzyga o sposobie rozstrzygnięcia uwag, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 446) ze względu na brak uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Koszęcin

z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Koszęcin

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

do

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzebiń, dla terenów przy ul. Dębowej

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 tekst jednolity) 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

Rada Gminy Koszęcin

§ 1. Stwierdza, iż, nie występują zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Koszt budowy sieci kanalizacyjnej w związku z uchwaleniem mpzp nie określono ze względu na brak danych, co do możliwości koniecznych podłączeń.

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację Uchwały Nr 512/LII/2014 z dnia 19 września 2014 r. Rady Gminy w Koszęcinie.

Uchwała była podstawą do rozpoczęcia działań planistycznych oraz formalno-prawnych. I tak w zawiadomiono przez ogłoszenie w gazecie z dnia 9.10.2015r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Do niniejszego planu opracowano Ekofizjografię (styczeń 2016r.), gdzie przedstawiono pełną informację o terenie w granicach obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając w szczególności stan użytkowania, zagospodarowania terenu, strukturę własnościową, stan infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wraz z oceną stanu istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz istniejących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalno-prawnych.

Obszar planu nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania:

- a) terenów lub obszarów górniczych,
- b) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody,
- c) terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- d) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- e) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

Na terenie opracowania obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uwzględnienie:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §7;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §7 oraz §9 uchwały, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, które zostały spełnione poprzez regulacje ustaleń mpzp projektu planu miejscowego §10.1 oraz §12.1 uchwały;

Na terenie nie występują obszary chronione z tytułu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Występują obszary o charakterze rolniczym (pola uprawne częściowo zadrzewione).

Zgodnie z mapą obszarów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) wymagających szczególnej ochrony (Kleczkowski A., 1990), w obrębie terenu objętego opracowaniem wydzielono Główny Zbiorniki Wód Podziemnych: GZWP Lubliniec-Myszków (nr 327). Jest to Obszar Najwyższej Ochrony (ONO). Zgodnie z podziałem Polski na Jednolite Części Wód Podziemnych (JCWPd), obszar należy do jednostki nr 116.

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, które zostały spełnione poprzez wskazanie o braku występowania obiektów o walorach kulturowych kwalifikujących je do ochrony na mocy ustaleń planu miejscowego.

Jednocześnie nie ustalono regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;

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

które zostały spełnione między innymi poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy lotniskowej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem,

6) walorów ekonomicznych przestrzeni, które zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy uwzględniając istniejące zagospodarowania i przyszłe wykorzystania terenu;

Ponadto dla wskazanych terenów ustalono stawkę w wysokości **30%** służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności, które zostały spełnione poprzez wykorzystanie własności:

- publicznej pod inwestycje celu publicznego zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z **§12.1**;

- prywatnej pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej (1MN) z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Na własność terenu opracowania składa się własność osób prywatnych.

Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności oraz zapisów obowiązującego mpzp;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, które zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego, które zostały spełnione poprzez wskazanie w ustaleniach planu obszarów przeznaczonych na cele publiczne z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej i wyznaczone w sposób zapewniający ciągłość systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej oraz tereny infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, które zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w **§12.1** uchwały.

W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, które zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków, uwag do projektu planu miejscowego.

Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski.

W ramach opiniowania i uzgadniania planu uzyskano wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Nie nastąpiły zmiany ustaleń planu po opiniowaniu i uzgadnianiu. W ramach pism wynikających z opinii i uzgadniania rysunek Planu pozostał bez zmian.

W zakresie Prognozy Oddziaływania na Środowisko również uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia.

Przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana przez stosowne instytucje została poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego z uwzględnieniem wymagań wynikających z uzgodnień i opiniowania zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia w prasie z dnia 05.08.2016 r., które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach **od 16 sierpnia 2016 r. do 13 września 2016 r.**,

-zamieszczenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w biuletynie informacji publicznej,

-przeprowadzenie dyskusji publicznej **w dniu 31 sierpnia 2016 roku** na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

- składanie uwag było do **3 października 2016r.**

Do projektu planu miejscowego nie złożono uwagi.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, która została spełniona poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego przez Pracowników UG Koszęcin oraz Projektanta planu.

Dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w **§12.1.** dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz **§10.1.** dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy Koszęcin. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dokumentem jw. plan nie przewiduje nakładów wynikających z uchwalenia planu w zakresie infrastruktury technicznej (dróg gminnych wraz niezbędną infrastrukturą typu sieci wodociągowe, oświetlenie) oraz odszkodowań wynikających z art. 36.

Biorąc pod uwagę budżet gminy w zakresie inwestycji na rok 2016 oraz brak wskazań planu w zakresie wydatków zostanie zachowana i nie zmieniona płynność finansowa gminy Koszęcin.

W związku z wejściem ustawy o rewitalizacji (poz.1777 z dnia 3 listopada 2015r.), mającej wpływ na uzasadnienie do uchwały mpzp tut. Organ przeprowadził analizę:

I. Wskazanych planem przeznaczeń:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

I tak za nową strukturę przestrzenną należy uznać teren 1MN.

Infrastruktura techniczna występuje na terenie dróg istniejących zlokalizowanych poza granicami planu;

Tym samym należy stwierdzić, iż zagospodarowanie terenów umożliwia przekształcenie terenu w zakresie formowania zabudowy w zaproponowanej funkcji.

Obsługa komunikacyjna na obszarze mpzp w sposób maksymalny wykorzystuje istniejący układ dróg ww. zlokalizowane są poza obszarem mpzp;

Reasumując obszar mpzp jest przygotowany do pełnienia funkcji wskazanej przeznaczeniami rozumianej, jako obszar posiadający pośredni (ze względu na ich występowanie poza obszarem mpzp) dostęp do komunikacji, sieci infrastruktury technicznej adekwatnej do wskazanej funkcji. Teren spełnia wymagania art. 1 ust. 1-4.

II. Zgodności mpzp z wynikami Analizy opracowanej zgodnie z art. 32 ust.1.

Tut. Organ na dzień opracowania niniejszego planu podjął **Uchwałę nr 228/XXV/2016 z dnia 27 lipca 2016r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin**, gdzie stwierdzono w dokumencie iż cyt.:

„Konfrontacja danych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koszęcin z 2013 roku z danymi o aktualnym stanie użytkowania terenów wskazuje, że wyznaczone tereny inwestycyjne zawierają rezerwy rozwojowe, gdzie powierzchnia terenów zainwestowanych w stosunku do wszystkich terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach stanowi mniej niż wskazane ustawowo 30%.

Przyrost terenów zainwestowanych jest określony na poziomie 9%, jest on wystarczający i zaspakaja potrzeby rozwoju gospodarczego gminy do roku 2020”.

- ze względu na niewielkie obszary nowej struktury przestrzennej należy uznać, iż rezerwy rozwojowe nie przekroczą ustawowego wskaźnika;

- niniejszy plan jest konsekwencją proponowanych prac projektowych wskazanych Harmonogramem.

Reasumując przy wykonywaniu mpzp spełniono:

1) wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustala się przeznaczenie terenów lub potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów w sposób, gdzie:

- organ waży interes publiczny i interesy prywatne (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag), zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i potencjalnych zmian w zakresie ich zagospodarowania,

- organ dokonuje analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych z poszanowaniem prawa własności i istniejącego zagospodarowania,

2) wymogi określone art. 1 ust. 1-4., polegające na zgodności mpzp z wynikami Analizy opracowanej zgodnie z art. 32 ust.1.

Mając na uwadze powyższe przyjęcie **uchwały jest zasadne.**