

UCHWAŁA NR XII/96/2016 RADY GMINY PRZYRÓW

z dnia 7 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 i art. 20 ust. 1, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), oraz w związku z Uchwałą Nr IV/21/2015 Rady Gminy Przyrów z dnia 10 marca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów, **Rada Gminy Przyrów uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przyrów, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Przyrów nr 207/XXIX/02 z dnia 5 czerwca 2002 r. zmienionego: uchwałą Rady Gminy Przyrów nr 46/VII/2011 z dnia 28 września 2011 r., uchwałą Rady Gminy Przyrów nr 86/XII/2012 z dnia 22 czerwca 2012 r., uchwałą Rady Gminy Przyrów nr 138/XXI/2013 z dnia 27 września 2013 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,05 ha, znajdujący się w miejscowości Zalesice przy ul. Długiej. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst planu, którego treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Przyrów 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.

§ 3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 - Postanowienia ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Rozdział 4 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 5) Rozdział 5 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 6) Rozdział 6 - Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) Rozdział 7 - Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) Rozdział 8 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Rozdział 9 - Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 10) Rozdział 10 - Ustalenia końcowe.

§ 4. Treść uchwały nie zawiera ustaleń dotyczących terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak tych terenów i obszarów w granicach objętych planem.

§ 5. 1. Na rysunku planu znajdują się następujące oznaczenia graficzne, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol identyfikacyjny literowy, określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszarów i obiektów chronionych - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zdrenowanych.

2. Na rysunku planu znajduje się oznaczenie graficzne, nie będące ustaleniem planu, określające przebieg linii energetycznej 15 kV.

§ 6. Plan ustala następujące przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Przyrów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199);
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów, stanowiący integralną część ustaleń jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składającą się z nieruchomości gruntowych lub ich części;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicami, nie będącymi liniami rozgraniczającymi, obejmujący tereny o różnym przeznaczeniu posiadające wspólną cechę;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj użytkowania terenu, dominujący w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu jako dopuszczalne;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję wysokości budynku zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w przypadku obiektów innych niż budynki - wielkość mierzoną od poziomu terenu w obrysie rzutu obiektu na płaszczyznę poziomą, do najwyższego położonego punktu obiektu;
- 11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **froncie działki, frontowej części działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 13) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć niektóre czynności świadczone dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23 października 2008 r. ws Polskiej Klasyfikacji

Wyrobów i Usług (Dz. U. Nr 207, poz. 1293) , a w szczególności: działalność w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi firm, obsługi bankowej, administracji, zdrowia, kultury, turystyki i rekreacji, które mogą współistnieć z zabudową mieszkaniową na zasadach określonych w planie;

- 14) **zabudowie o charakterze zabudowy zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową zlokalizowaną w terenach, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub niewymagających takiej zgody;
- 15) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem drogowym lub znakiem informacyjnym ustawionym przez gminę;
- 16) **szyldzie** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy w formie tablicy, umieszczony na obiekcie budowlanym, informujący o prowadzonej działalności.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami umieszczonymi w przepisach szczególnych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przy zagospodarowaniu działki budowlanej lokalizacja nowych budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki, budynków gospodarczych w głębi działki;
- 2) od strony drogi publicznej (ul. Długiej) należy uwzględnić w zagospodarowaniu zieleni urządzoną w formie ogrodu przydomowego lub zieleni towarzyszącej miejscom postojowym;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, z wyjątkiem granicy z działką terenu drogowego, gdzie obowiązuje lokalizacja zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 5) ustala się zasadę docelowego jednolitego wykończenia budynków w ramach zabudowy działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w formie szyldów o maksymalnej powierzchni 1,5 m²;
- 7) inwestycje należy realizować w sposób eliminujący bariery urbanistyczne i architektoniczne dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. W granicach planu, w związku z położeniem w projektowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska (NW)”, obowiązują następujące ograniczenia:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i przemysłowych do wód i ziemi;
- 2) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) zakaz składowania odpadów komunalnych lub produkcyjnych.

§ 10. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie ogólnym:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 2 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397, z późn. zm.), z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzeń przeciwpowodziowych,
 - b) nakaz ograniczenia uciążliwości do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku obiektów inwentarskich ograniczenie wielkości hodowli do maksymalnej ilości 50 DJP, w zakresie działów specjalnych produkcji rolnej - ograniczenie do maksymalnej ilości 10 DJP;
- 2) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) zastosowanie do celów grzewczych nośników i źródeł energii oraz rozwiązań technicznych nieuciążliwych dla otoczenia,

- b) obowiązek spełnienia określonych w przepisach odrębnych norm i standardów z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego;
- 3) w zakresie ochrony wód i gruntów:
- a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren pod warunkiem zabezpieczenia czystości wód odbiorników lub zatrzymanie i wykorzystanie w granicach terenu,
 - b) obowiązuje ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych – drenażu, w celu ich utrzymania w stanie gwarantującym prawidłowe funkcjonowanie. Dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych na zasadach określonych w warunkach technicznych.
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem elektromagnetycznym:
- a) ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń mogących powodować wibracje,
 - c) dla linii energetycznych średniego i niskiego napięcia obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,
 - b) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2013 nr 0 poz. 21) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 250);
- 6) w zakresie ochrony gleby obowiązuje podczas robót budowlanych nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby i jej przywrócenia na terenach niezabudowanych lub poddawanych rekultywacji.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z istniejącej drogi publicznej gminnej (ul. Długa) oraz istniejącej drogi dojazdowej do terenów rolnych, położonej przy wschodniej granicy obszaru planu.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, umożliwiających dostęp z drogi publicznej do działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość drogi jest nie mniejsza niż 5,0 m; umożliwiała ruch pieszych oraz ruch i postój pojazdów – stosownie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu; pozwala na rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwzględnia sposób docelowego odwodnienia,
 - b) w przypadku braku przejazdu droga powinna być zakończony placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m,
 - c) wyznaczony droga jest zgodny z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
- 2) ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych obiektów na terenie własnym inwestora w ilości 100% potrzeb.

§ 13. Ustala się następujące standardy wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, realizowane w formie miejsc postojowych naziemnych, wbudowanych w budynki lub w garażach wolno stojących:

- 1) 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) 2 m.p. / 1 działkę budowlaną;
- 3) 4 m.p. / 100 m² powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;

- 2) przy projektowaniu rozbudowy sieci wodociągowej należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych i studni na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 15. Zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i opadowych:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, z obowiązkowym wywozem do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) na własny nieutwardzony teren, pod warunkiem zabezpieczenia czystości wód odbiorników, lub do kanalizacji deszczowej,
 - b) zatrzymanie i wykorzystanie w granicach terenu.

§ 16. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń energetycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 3) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej, z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem przepisów Rozdziału 3 § 10 pkt.

§ 17. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się lokalizację innych, nie wymienionych w niniejszym rozdziale sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi przedmiotowego obszaru, na zasadach ogólnych określonych w planie.

Rozdział 6.

Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa – usługi podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa o charakterze zabudowy zagrodowej,
 - b) obiekty infrastruktury komunikacyjnej niezbędne do obsługi przedmiotowego terenu,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry, wskaźniki i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,05 do 0,6,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksimum 40%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
 - e) wysokość zabudowy – maksimum 11 m, wysokość pozostałych obiektów budowlanych - maksimum 15 m,
 - f) geometria dachów:

- dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 30° do 45°, dla innych niż mieszkalne budynków od 15° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków gospodarczych,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczającej.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonym na rysunku planu obowiązują zakazy wynikające z art. 881 ust.1 oraz art. 40 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469), w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 20. 1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wystąpienia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774) ustala się następujące warunki:

- 1) kąt położenia granic projektowanych działek w stosunku do osi pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale 15 - 165°;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości dla terenu MN/U:
 - a) minimalne powierzchnie działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1200 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 700 m²,
 - dla zabudowy o charakterze zabudowy zagrodowej – 1500 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 600 m²,
 - b) minimalne szerokości frontów działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 16 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 12 m,
 - dla zabudowy o charakterze zabudowy zagrodowej – 16 m,
 - dla zabudowy usługowej – 14 m.

Rozdział 9.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Przyrów w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30%.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przyrów.

§ 23. Wójt Gminy Przyrów zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;
- 2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art. 21 ust. 2 pkt 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz.1235, z późn. zm.).

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Rajmund Michalik

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/96/2016

Rady Gminy Przyrów

z dnia 7 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul.Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art.20, ust.1 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) Rada Gminy Przyrów stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul.Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Rada Gminy Przyrów podjęła w dniu 10 marca 2015 r. Uchwałę nr IV/21/2015 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów o powierzchni 1,05 ha.

Celem planu było – uwzględnienie wniosku złożonego przez mieszkańca gminy w 2010 r. Przedmiotowy wniosek został uwzględniony w uchwalonej w 2013 r. zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Opracowanie planu miejscowego pozwoli na zagospodarowanie działki zgodnie z wnioskiem na cele zabudowy mieszkaniowej.

Projekt planu sporządzono zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199), z zachowaniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sposób realizacji wymogów z art.1 ust.2 ustawy

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania te zostały spełnione poprzez określenie w Rozdziale 2 projektu planu wymogów dotyczących lokalizacji budynków oraz ich jednolitego wykończenia w ramach zabudowy działki budowlanej, określenie wymogu realizacji zieleni urządzonej i zasad lokalizacji nośników reklamowych. W Rozdziale 6 określono parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i maksymalną powierzchnię zabudowy. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały dostosowane do charakteru zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione poprzez ustalenia planu określające warunki korzystania ze środowiska i ochrony jego poszczególnych elementów, takich jak powietrze, wody powierzchniowe i podziemne, gleby. Ustalony został ogólny zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397, z późn. zm.), za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

Obszar objęty projektem planu położony jest w obszarze gruntów rolnych klasy IV, nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska zostało szczegółowo przeanalizowane na etapie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, której został poddany projekt planu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.). W prognozie przeanalizowano możliwy wpływ na środowisko oraz zdrowie ludzi projektowanego zainwestowania. Prognoza uzyskała pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe, objęte ochroną konserwatorską lub będące dobrami kultury współczesnej, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wymagania te zostały zrealizowane w projekcie planu poprzez ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z docelowym przeznaczeniem terenu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określenie zasad ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i wibracjami. Prawidłowe określenie zasad ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru przyczynia się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Obszar planu położony jest generalnie poza rejonami występowania potencjalnych zagrożeń dla ludzi i

mienia. Niewielki skrajny fragment terenu położony w zasięgu zagrożenia powodzią objęty został zakazem zabudowy, co ogranicza ewentualne straty wynikające z tego powodu.

W projekcie planu znalazły się zapisy nakazujące eliminowanie barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych oraz gwarantujące zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu umożliwi wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową terenu położonego w centrum miejscowości Zalesice, przy urządzonej drodze gminnej, w zasięgu istniejącego uzbrojenia inżynierskiego.

6) prawo własności

Obszar objęty planem jest własnością prywatną. Zgodnie z ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba wywłaszczenia ani wykupu gruntów prywatnych w celu realizacji przewidzianego planem zagospodarowania.

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Wymagania te zostały zrealizowane w projekcie planu poprzez prawidłowe określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, co zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

8) potrzeby interesu publicznego

Sporządzenie planu jest związane z realizacją indywidualnych potrzeb mieszkańców gminy. Projektowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Wymagania te uwzględniono poprzez zapisy planu umożliwiające przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczające lokalizację nowych, niezbędnych dla obsługi terenu.

W ustaleniach planu znalazły się zapisy o zaopatrzeniu w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz o konieczności uwzględnienia przy projektowaniu sieci wodociągowej potrzeb ochrony przeciwpożarowej.

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym był zapewniony na wszystkich etapach procedury, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Informacje i ogłoszenia zamieszczane były na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej BIP gminy Przyrów, z możliwością składania uwag i wniosków w formie elektronicznej. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które miało miejsce w Urzędzie Gminy Przyrów, projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko były umieszczone na stronie internetowej.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna przeprowadzona została w oparciu o przepisy art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W prognozie zgodnie z przepisami ochrony środowiska przeanalizowano możliwy wpływ na środowisko oraz zdrowie ludzi

projektowanego zainwestowania. Prognoza uzyskała pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został uzyskany niezbędne opinie i uzgodnienia oraz był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze w dniach 16.03.2016 r. – 14.04.2016 r. w Urzędzie Gminy w Przyrowie, po stosownym ogłoszeniu w prasie oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Przyrów. W czasie wyłożenia w dniu 14.04.2016 r. zorganizowano w Urzędzie Gminy Przyrów dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusję nie przybył nikt z osób zainteresowanych. W terminie do 29.04.2016 r. można było składać uwagi do projektu planu.

Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Nie wpłynęły również żadne uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Zostały wypełnione wszystkie procedury prawne związane ze sporządzaniem projektu zmiany planu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów z art.1 ust.3 ustawy

Ustalając przeznaczenie i zagospodarowanie terenu objętego planem władze gminy brały pod uwagę interes publiczny. W trakcie sporządzania planu nie ujawniły się wnioski i uwagi osób prywatnych zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania oraz proponujące zmiany w zakresie jego zagospodarowania.

Sposób realizacji wymogów z art.1 ust.4 ustawy

Nowe przeznaczenie terenu, które będzie wynikiem uchwalenia planu miejscowego, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej został zlokalizowany w centrum miejscowości gminnej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w miejscu o dobrej obsłudze komunikacyjnej i inżynierskiej.

Zgodność z wynikami analizy z art.32 ust.2 ustawy

Gmina Przyrów nie posiada opracowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia projektu planu nie powodują ujemnych skutków finansowych określonych w art. 36, ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na lokalizację nowej zabudowy przeznaczono teren uzbrojony, posiadający dostęp do drogi publicznej.

Szczegółowa analiza wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy zawiera „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego dla terenu położonego przy ul.Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów”.

Podsumowując należy stwierdzić, że zostały wypełnione wszystkie procedury prawne związane ze sporządzaniem projektu planu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy Długiej w miejscowości Zalesice w gminie Przyrów może stać się przepisem prawa miejscowego.