

Projekt

z dnia 4 kwietnia 2023 r.

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GASZOWICE**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice -
sołectwo Piece - obszar A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Piece - obszar A nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice przyjętego uchwałą Rady Gminy Gaszowice nr OG-BR.0007.7.2014 z dnia 28 sierpnia 2014 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr BR.0007.48.297.2022 Rady Gminy Gaszowice z dnia 27 października 2022 r. **Rada Gminy Gaszowice uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów określone symbolem terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gaszowice - sołectwo Piece - obszar A, o powierzchni 3,3 ha;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gaszowice;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu i je uzupełnia, realizowane wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;
- 5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - b) wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenów.

§ 4. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **RN** - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 4) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 5. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 6. Ustala się zakaz:

- 1) stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy;
- 2) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów.

§ 7. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny o symbolu **RZM** należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 8. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich".

§ 9. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, przestrzenie publiczne

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12. Ujawnia się udokumentowane złożę węgla kamiennego "Rydułtowy I" (WK 18592).

§ 13. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- 1) obszaru górniczego „Rydułtowy II”;
- 2) terenów górniczych:
 - a) "Rydułtowy I Blok I";
 - b) "Rydułtowy II"; ustanowionych dla potrzeb eksploatacji węgla kamiennego.

2. Konstrukcje projektowanych obiektów budowlanych należy dostosować do warunków wynikających z aktualnych informacji o przewidywanych wpływach eksploatacji górniczej.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, jeśli pozwalają na to warunki techniczne, należy prowadzić równolegle do dróg, bądź równolegle do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych.

6. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

7. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

8. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

9. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 16. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogę dojazdową oznaczoną na ryunku planu symbolem **KDD**;
- 2) ustala się następującą, minimalną szerokość drogi **KDD** (częściowo położonej poza granicami planu) w liniach rozgraniczających - od 1,35 m do 9,40 m, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 17. 1. Ustala się następującą, minimalną ilość miejsc postojowych - 2,0 miejsca na każde mieszkanie dla zabudowy zagrodowej;

2. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc postojowych, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) parkingów terenowych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące warunki:

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75⁰ do 105⁰.

Rozdział 9.

Ustalenie stawki procentowej

§ 19. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZM**, którego przeznaczenie podstawowe to tereny zabudowy zagrodowej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i garaże;
- 2) przeznaczenie zabronione: zakaz chowu i hodowli trzody chlewnej i innych zwierząt gospodarskich w ilości przekraczającej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - garaże - 6 m;
 - budynki gospodarcze - 8 m;
 - budynki pozostałe - 12 m;
 - budowle - 12 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,5 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - 12 m garaże i budynki gospodarcze;
 - 50 m pozostałe budynki;
 - f) geometria dachu: dowolna, z zastrzeżeniem §6 pkt 1 i pkt 2.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN i 2RN**, których przeznaczenie podstawowe to tereny rolnictwa z zakazem zabudowy dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją, a także sieci, urządzeń i elementów infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN i 3ZN**, których przeznaczenie podstawowe to tereny zieleni naturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 2) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 1.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, którego przeznaczenie podstawowe to teren drogi dojazdowej ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzone.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gaszowice.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Gaszowice

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Gaszowice

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie 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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Gaszowice

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej na działkach stanowiących własność prywatną, zgodnie z potrzebami i oczekiwaniami właścicieli nieruchomości w tym zakresie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje działki stanowiące własność prywatną. Zmiana ustaleń planu jest zgodna z wnioskami właścicieli terenów. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu stworzenie możliwości realizacji zabudowy zagrodowej na działkach nim objętych;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny parku krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich". W planie miejscowym ujawnia się udokumentowane złoża kopalin, a także obszary i tereny górnicze;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, czy gminnej ewidencji zabytków;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary zagrożone masowymi ruchami ziemi. Obszar objęty planem znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;

- rozwój infrastruktury technicznej – z uwagi na charakter obszarów objętych planem miejscowym, nie przewiduje się konieczności budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wykonywaniem zadań własnych przez gminę.

Ustalenia planu miejscowego nie generują znacznych obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar przeznaczony do inwestowania znajduje się w terenie wyposażonym w infrastrukturę komunikacyjną (posiada dostęp do drogi publicznej).

Plan miejscowy jest również zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (uchwała nr BR.0007.31.213.2021 Rady Gminy Gaszowice z dnia 27 maja 2021 r.), w której wskazuje się na konieczność dostosowania zapisów planów miejscowych do ustaleń studium, a także obowiązujących przepisów prawa i zmian zachodzących w przestrzeni gminy.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają istniejące potrzeby inwestycyjne gminy z uwzględnieniem istniejących lokalnych uwarunkowań, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.