

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY TWORÓG**

z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z uchwałą nr XVIII/168/2016 Rady Gminy Tworóg z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku na wniosek Wójta Gminy Tworóg

Rada Gminy Tworóg

1. Stwierdza, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg” przyjętego uchwałą Nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25 lutego 2013 r.

2. Uchwala:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO
PRZY ULICY MIESZKA I W HANUSKU**

Rozdział 1.

Przepisy Ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku w dalszej części określany „uchwałą” obejmuje obszar określony na rysunku planu.

2. Uchwala składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – 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;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Tworóg o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

§ 2.1. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) dóbr kultury współczesnej oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie na podstawie ustaleń planu,
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż w obszarze planu nie wskazuje się przestrzeni publicznych.
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

2. W planie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny górnicze;

- b) obszary górnicze;
- c) udokumentowane złoża;
- d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- f) tereny zamknięte,
- g) obiekty i obszary związane z ochroną przyrody,
- h) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- i) obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć, obszar o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo - literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć, ustalone w planie przeznaczenie obejmujące minimum 60% powierzchni nieruchomości gruntowej, a w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy, 60% powierzchni działki budowlanej położonej w obszarze terenu;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe terenu,
- 4) adaptacji – należy przez to rozumieć, zachowanie istniejących budynków z możliwością przeprowadzenia robót związanych z remontem i przebudową na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć, dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 6) elementy ujednoliconego systemu identyfikacji gminnej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej, takie jak: słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości do 3,5 m, których sytuowanie dopuszcza się w granicach wskazanych terenów,
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć, wskaźnik o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem pkt.15;
- 9) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć, miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, pokrywającą się z linią rozgraniczającą teren lub cofniętą do wnętrza terenu, poza którą nie mogą być wysunięte fasady i ściany budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów, okapów, ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 2,0 m;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków: sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych przy czym do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej:
 - wlicza się przykryte części zewnętrzne budynku, takie jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także balkony i tarasy,
 - nie wlicza się zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków oraz osłon elementów ponad płaszczyzną dachu,

- b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych: powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć, teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
- 13) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej w powierzchni działki budowlanej;
- 14) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć, powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 15) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
- a) tereny dróg, w tym: ulice, place, trasy piesze i rowerowe,
 - b) tereny zieleni ogólnodostępnej urządzonej takie, jak: parki, tereny sportowo – rekreacyjne otwarte,
 - c) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w formie: dojeżdż, dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów,
 - d) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie: obsługi komunikacyjnej, zaplecza technicznego i gospodarczego, zieleni urządzonej i małej architektury, infrastruktury technicznej;
- 17) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu,
 - b) w przypadku budynków – wysokość budynku liczoną w metrach, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;
- 18) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć jeden budynek rekreacji indywidualnej lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 19) zabudowie zamieszkania zbiorowego - należy przez to rozumieć jeden budynek zamieszkania zbiorowego lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący podstawowe przeznaczenie terenu: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie będącej budynkami – 10,0 m;
- 2) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej: w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie

czynnej dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 50 m² na polepszenie warunków technicznych, to jest na przykład: na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek.

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,
- 4) zakazuje się realizacji wiatraków i farm wiatrowych;
- 5) dla nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, należy stosować charakterystyczne dla rejonu ich lokalizacji oraz określone w planie materiały i kolorystykę to jest:
 - a) na elewacjach: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, drewno, kamień, elementy stalowe, szkło, z jednoczesnym zakazem stosowania zewnętrznych okładzin z blach trapezowych i falistych oraz z tworzyw sztucznych;
 - b) pokrycia dachowe z dachówki, blachy płaskiej, blachy dachówkowej, z zastrzeżeniem że zakazy materiałowe nie dotyczą dachów o spadkach do 12 stopni;
 - c) kolorystyka w odcieniach pastelowych, to jest o niejaskrawej barwie, z dużą ilością bieli, niepowodująca kontrastu i dysharmonii z otaczającym krajobrazem.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakazy:
 - a) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują przepisy z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowane jako uchwały sejmiku województwa śląskiego,
 - b) ochrony przed hałasem terenu oznaczonego symbolem MN jako rodzaj terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) zakazy:
 - a) wprowadzania nowych funkcji, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów,
 - b) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania,
 - c) prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3,
 - d) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów,
 - 3) dopuszcza się:
 - a) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,
 - b) wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę na czas wynikający z przepisów o odpadach.
3. W zakresie ochrony gleby i wód podziemnych ustala się zakaz, odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód, z wyłączeniem podczyszczonych wód opadowych.
4. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody.
5. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakaz ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

§ 7. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;

2) minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek:

- a) dla działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej odpowiednio: 1000m², front 20m
- b) dla pozostałych działek odpowiednio: 0,01 m², front 0,1m,

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) nakaz:

- a) powiązania istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu;
- b) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej zachowania strefy obsługi technicznej, strefy kontrolowane zgodnie z obowiązującymi przepisami wraz z ustalonymi dla nich w przepisach odrębnych warunkami, w tym w zakresie lokalizowania zabudowy,
- c) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowania obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;
- d) zaopatrzenia w wodę dla potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z istniejącej i dopuszczonej do rozbudowy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych;
- e) zagwarantowania zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) odprowadzenia ścieków, z zastrzeżeniem wód opadowych lub roztopowych, do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- g) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zastosowania innych rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska;
- h) realizacja infrastruktury technicznej jako podziemnej, z zastrzeżeniem dopuszczeń zawartych w pkt.2,
- i) postępowania z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach,

2) dopuszcza się:

- a) w celu obsługi terenu objętego planem przeprowadzenia infrastruktury technicznej stanowiącej kontynuację istniejącej zlokalizowanej poza obszarem przedmiotowego planu;
- b) rozbudowę, przebudowę, zmianę parametrów technicznych oraz zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej;
- c) naziemne urządzenia i budowle infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, z zastrzeżeniem iż nie stanowią one elementów liniowych,
- d) dopuszcza się realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej łącznie 100kV, z zastrzeżeniem ustaleń par.5,

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Mieszka I;
- 2) ustala się obsługę terenu przez sąsiadującą z planem drogę publiczną, a w stosunku do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dostęp do drogi publicznej;
- 3) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych na 6,0 m,
- 4) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się nakaz zagwarantowania w przypadku realizacji inwestycji miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych symbolem: MN – minimum 2 miejsca na działkę budowlaną, w tym o ile wynika to z przepisów odrębnych miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, iż proporcja pomiędzy miejscami zaopatrzonymi w kartę parkingową a pozostałymi miejscami postojowymi wynika z obowiązujących przepisów o drogach publicznych i prawa o ruchu drogowym,

§ 10. W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem, z dopuszczeniem:

- 1) tymczasowego zagospodarowania placu budowy na czas budowy;
- 2) obiektów tymczasowych, takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami na czas nie dłuższy niż 30 dni;

§ 11. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 327 – Lubliniec-Myszków.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. 1. Ustalenia planu dla terenu o symbolach **1.MN** są następujące wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu.
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków;
 - b) minimalną wielkość nowej działki budowlanej: 700 m², z wyłączeniem działek budowlanych przeznaczonych dla infrastruktury technicznej,
 - c) zakazuje się realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - d) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - e) zakaz nowych obiektów budowlanych lub lokali użytkowych związanych z działalnością związaną z obsługą pojazdów, w tym realizacją stacji paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, komisów samochodowych
 - f) zakaz nowych warsztatów stolarskich, kamieniarskich a także zakładów i lokali rzemieślniczych i produkcyjnych,
- 4) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 10,0 m,
 - f) geometrię dachów: dach płaski, dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu 35° – 45°.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg.

§ 15. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej gminy Tworóg

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Tworóg

z dnia 2017 r.

Zalacznik1.pdf

RYSUNEK PLANU

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY TWORÓG O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH
W ZMIANIE PLANU INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY TWORÓG ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku Rada Gminy Tworóg postanawia, co następuje:

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należeć będą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Tworóg w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku

Obszar objęty planem obejmuje tereny położony przy ulicy Mieszka I w Hanusku, który obejmuje obszar o powierzchni około 1,45 ha.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu oraz dopuszczenie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) przedstawia się:

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

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku” uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu wyeliminowania chaosu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy w sposób harmonijny i nawiązujący do otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie planu;

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem brak obiektów i obszarów zabytkowych,

c) walory współczesne – w obszarze planu brak walorów współczesnych,

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

a) w obszarze planu nie występują tereny leśne, w stanie istniejącym występują użytki rolne jednakże zgodnie z ustaleniami planu nie zostaną one zachowane,

b) w obszarze planu brak jest obszarów, które zostały lub mogą zostać uznane za cenne przyrodniczo,

c) *projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,*

d) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego. Została zapewniona odpowiednia ochrona terenu poprzez wprowadzenie:

- nakazu w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązywania przepisów z zakresu ochrony środowiska, ,
- nakazu ochrony przed hałasem terenu oznaczonego symbolem MN jako rodzaj terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zakazu wprowadzania nowych funkcji, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów,
- zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania,

- zakazu prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3,
- zakazu zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów,
- dopuszczenia realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,
- dopuszczenia magazynowania odpadów przez posiadacza odpadów na czas wynikający z przepisów o odpadach.
- zakazu w zakresie ochrony gleby i wód podziemnych odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym pochodzących z działalności rolniczej, do gruntu i do wód, z wyłączeniem podczyszczonych wód opadowych.
- nakazu w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody.
- w zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązywania przepisów sanitarnych, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakazu ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują żadne obiekty podlegające ochronie kulturowej;

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

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w projekcie planu nie wskazano obszarów przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych,

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) z uwagi na dostęp do drogi publicznej, każdej z istniejących działek nie wskazano nowego publicznego układu komunikacyjnego.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej nie będą realizowane inne cele publiczne, w zakresie realizacji uzbrojenia terenu plan gwarantuje możliwość jego realizacji;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące sąsiadujące z terenem planu drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Tworóg wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłosił w w *Biuletynie Informacji Publicznej*, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) 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 projektu planu,

g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły _____ uwagi do planu,

h) rozstrzygnął złożone uwagi,

i) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały

j) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku Radzie Gminy Tworóg,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej projektowanego zagospodarowania.

2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku” uwzględniono:

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci

wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a)zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, z uwagi na jego atrakcyjność oraz wskazania zgodnie z obowiązującym Studium nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W założeniu projekt planu ma doprowadzić do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzeni według obowiązującego stanu prawnego.

b)ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c)analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

d) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,

3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku” uwzględniono:

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

-w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną o intensywności niepowodującej dużego ruchu komunikacyjnego;

-utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez bezpośredni dostęp wszystkich istniejących działek do drogi publicznej gminnej,

-utrzymanie obsługi planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej poprzez przystanek autobusowy zlokalizowany poza obszarem opracowania,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w Hanusku prowadzona jest linia autobusowa zapewniające połączenia z innymi częściami gminy i powiatu, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojazdu;

c)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – , lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności ;

d)dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

-na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu sąsiaduje z obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w związku z czym planowana nowa zabudowa stanowi uzupełnienie o kolejne linie zabudowy w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej,

-na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których

mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, wyznacza nowe tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium, jednakże z jednej strony należy je uznać za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z drugiej strony za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy. Wyznaczone nowe tereny pod zabudowę charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

4. 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.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Tworóg potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tworóg i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno- przestrzennej poprzez plany miejscowe.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastrukturą techniczną i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie nie będzie generował wzrostu wydatków. Ponadto plan nie przyniesie bezpośrednio wydatków na realizację infrastruktury, gdyż uzbrojenie terenu w większości będzie realizowane przez właścicieli nieruchomości z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

6. Procedura formalno-prawna

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Mieszka I w Hanusku zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 335 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7. Rozwiązania projektu planu

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tworóg, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/259/2013 Rady Gminy Tworóg z dnia 25 lutego 2013 r. Podstawowe warunki kształtowania polityki przestrzennej „Studium...” w obszarze planu przyjmują jako kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenia podstawowe terenu „M1 -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Kierunki te na etapie planu zostały wprowadzone z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.