

Projekt

z dnia 12 stycznia 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY NĘDZA**

z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Babice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru - etap I

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 (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XII/79/2015 Rady Gminy Nędza z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Babice w części wyznaczonego obszaru.

**Rada Gminy Nędza
stwierdza,**

że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza przyjętego uchwałą Nr XLIII/353/2009 z dnia 30 listopada 2009 r. ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXVI-294-2013 Rady Gminy Nędza z dnia 13 maja 2013 r.

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Babice w części dotyczącej wyznaczonego obszaru - etap I

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” będący załącznikiem graficznym w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
 - 3) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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”.
2. Na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Zgodnie z przepisami odrębnymi obszar objęty planem znajduje się w granicach parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”.

4. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia terenu.

5. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 4,0 ha w zakresie granic obszaru objętego planem stanowi część obszaru określonego w uchwale Nr XII/79/2015 Rady Gminy Nędza z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Babice w części wyznaczonego obszaru.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20° ;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20° ;
- 3) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego widok tego obiektu jest najbardziej eksponowany;
- 4) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, przy czym nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji oraz nie dotyczy podziemnych części obiektów;
- 7) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym;
- 8) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;
- 9) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;
- 10) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 12) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi z zastrzeżeniem § 3;
- 15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia terenów dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi z zastrzeżeniem § 3;
- 16) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m^2 włącznie;
- 17) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m^2 do 10 m^2 włącznie;

- 18) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m²;
- 19) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 20) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
- 21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nędza;
- 22) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 23) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony, jako wskaźnik %.

§ 3. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

§ 4. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisane następującymi symbolami:

- 1) **P** – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nakazuje się:
 - a) realizację zabudowy poprzez nawiązanie formy architektury nowych budynków i obiektów do form architektury przemysłowej,
 - b) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:
 - a) na terenie o symbolu **1P** dopuszcza się lokalizację szyldów w formie reklam małoformatowych, średnioformatowych i wielkoformatowych,
 - b) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach od strony drogi publicznej.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenów;
- 3) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów Prawo ochrony środowiska podlega obszar parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” obejmujący cały obszar objęty planem.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki stanowiące dziedzictwo kulturowe lub dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Na obszarze objętym planem, za wyjątkiem drogi publicznej o symbolu **1KDD** nie ustala się terenów przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalne powierzchnie działek - 100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) złoża kopalin;
- 2) obszary i tereny górnicze;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zalewowe.

§ 11. 1. W zakresie systemu komunikacji kołowej ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną obszaru poprzez drogę publiczną o symbolu **1KDD** oraz drogi publiczne przylegające do obszaru objętego planem;
 - 2) szerokość terenu drogi publicznej o symbolu **1KDD** w liniach rozgraniczających, w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu – 7,0 m – 12,0 m;
 - 3) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych i dojazdów w ramach terenu o symbolu **1P**.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
- 1) zakłady produkcyjne i rzemieślnicze – 25 miejsc na 100 zatrudnionych;
 - 2) obiekty usługowe – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) obiekty składów i magazynów – 15 miejsc na 100 zatrudnionych.
3. W ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w ust. 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu.

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

- 1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;
 - 2) przebieg sieci winien być realizowany:
 - a) wzdłuż dróg, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - b) inny przebieg dopuszcza się ze względów technologicznych lub technicznych;
 - 3) w przypadkach planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych sieci i elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 3 pokrycie zapotrzebowania z gminnej sieci wodociągowej z ujęć zlokalizowanych na terenach sołectwa Nędza;
 - 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się uzupełniający pobór wody ze studni.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3 odprowadzenie ścieków bytowych, grawitacyjnie lub ciśnieniowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych po ich podczyszczeniu do parametrów ścieków bytowych grawitacyjnie lub ciśnieniowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) dopuszcza się możliwość oczyszczania ścieków w lokalnych urządzeniach lub gromadzenie ścieków komunalnych lub przemysłowych w szczelnych osadnikach z okresowym ich wywozem.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów innych do cieków i rowów;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie własnym inwestora w przypadku braku możliwości odprowadzenia do kanalizacji deszczowej.
5. W zakresie gospodarowania odpadami:
- 1) ustala się zbieranie i transport odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami na terenie gminy;
 - 2) zakazuje się składowania i utylizacji odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny;
 - 2) dopuszcza się :
 - a) lokalne zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) pobór gazu z sieci po realizacji sieci przesyłowej gazu ziemnego.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła:
- 1) z lokalnego źródła ciepła lub z sieci ciepłowniczej;
 - 2) z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej,
 - c) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej w formie lamp hybrydowych słoneczno-wiatrowych.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 15. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1P**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

- 2) uzupełniające:
- a) zabudowa usługowa i pomieszczenia usługowe,
 - b) budynki i pomieszczenia administracyjne,
 - c) obiekty garaży i budynków gospodarczych,
 - d) dojazdy, place, chodniki i parkingi,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) zieleni urządzona,
 - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wyznaczonego w ust. 1:

- 1) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej nie związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów spadzistych na części budynków,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 15,0 m,
 - budowle – 18,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 4 000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 120,0 m.

§ 16. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nędza.

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

Uzasadnienie

Plan jest pierwszym etapem opracowania dla obszaru wyznaczonego w uchwale Nr XII/79/2015 Rady Gminy Nędza z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Babice w części wyznaczonego obszaru.

Plan obejmuje niewielką część (około 4,0 ha) sołectwa Babice w gminie Nędza.

W planie wyznaczono teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz teren dla komunikacji drogowej.

Wyznaczenie terenów przemysłowych spowodowane jest dostosowaniem ustaleń planu do obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - cały obszar objęty planem stanowi tereny określone w studium jako „tereny rozwoju zabudowy produkcyjno-technicznej, składów, magazynów (P w planie)”.

Celem sporządzenia planu jest również dostosowanie dotychczas obowiązującego planu do aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie uwzględniono wymogi zapisane w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

- zapewniony jest i będzie udział społeczeństwa poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu w trakcie jego wyłożenia oraz zebranie i przeanalizowanie uwag do projektu,
- z projektem planu po przeprowadzeniu ustawowych uzgodnień i opiniowania można się zapoznać na stronie internetowej Urzędu Gminy,
- obsługa komunikacyjna terenu oraz jego wyposażenie w infrastrukturę techniczną może być realizowana poprzez wykorzystanie systemów istniejących,
- poprzez ustalone w planie wskaźniki urbanistyczne i wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględniono wymagania dotyczące ładunku przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wyważony został interes publiczny i interesy prywatne w zagospodarowaniu terenu.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty klas I - III, w związku z tym nie było potrzeby sporządzania wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I - III na cele nierolnicze.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

W planie ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy będzie obowiązujący.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy zostały przeanalizowane w opracowanej prognozie skutków uchwalenia planu.