

UCHWAŁA NR XXXI/233/2017
RADY GMINY ZARZECZE
z dnia 28 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MAĆKÓWKA – 1” –
ETAP 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 poz. 446, 1583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), po stwierdzeniu, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MAĆKÓWKA – 1” – ETAP 1 nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze”, Rada Gminy Zarzecze uchwala, co następuje:

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „MAĆKÓWKA – 1” – ETAP 1, zwany dalej planem, obejmuje fragment działki 562/8 w miejscowości Maćkówka.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

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

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować obiekty budowlane; zapis nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbolem literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 5) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi oznaczeniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa**, dla terenów: **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) **teren sportu i rekreacji**, dla terenów: **1US, 2US, 3US**;
- 4) **teren rolniczy**, dla terenu **1R**;
- 5) **wody powierzchniowe śródlądowe**, dla terenów: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS**;
- 6) **drogi wewnętrzne**, dla terenów: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**.

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

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych i betonowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenów **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dla terenów **WS:**

- 1) zakaz realizacji reklam;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury o wysokości do 12 m, zieleni.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 budynek mieszkalny lub mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego,
 - c) 5 stanowisk dla terenów: **1US, 3US**;
- 2) realizację miejsc do parkowania formie urządzenia lub obiektu budowlanego;
- 3) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 1, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 4% przy liczbie stanowisk powyżej 41.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 25 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do drogi od 30° do 160°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą wydzieleni mających na celu polepszenie warunków istniejących działek budowlanych oraz wydzieleni pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) dla **systemu komunikacji**:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z dróg wewnętrznych,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wewnętrzne: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 2) dla **systemu infrastruktury technicznej**:
 - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach planu, pod warunkiem, że:
 - nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
 - jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci, realizacją indywidualnego ujęcia wody, urządzenia służącego oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków,
 - b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 1US**,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
 - do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody,
 - zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej przeciwpożarowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
 - d) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych:
 - odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm oraz tłocznej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie realizacji indywidualnych urządzeń gromadzenia i oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany na podstawie lokalnych przepisów;
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75% oraz odnawialnych źródeł energii cieplnej,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm lub indywidualnych źródeł gazu,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii,
 - h) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W planie obowiązują **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: **MN/U, MN, US**;
- 2) 10% dla pozostałych terenów.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 13. 1. Dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, ustala się przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość dla budynków garażowych i gospodarczych do 10 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy budynków dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 25° do 50°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów i infrastruktury technicznej.

3. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m².

4. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu **1MN** z przyległych dróg wewnętrznych: **1KDW, 3KDW**;
- 2) dla terenu **1MN** dopuszcza się obsługę z drogi wewnętrznej **1KDW** poprzez teren **7WS**;
- 3) dla terenów: **2MN, 3MN** z przyległych dróg wewnętrznych: **1KDW, 5KDW, 6KDW**;
- 4) dla terenów: **4MN, 5MN** z przyległych dróg wewnętrznych: **1KDW, 4KDW, 5KDW**.

§ 14. 1. Dla terenów: **1MN/U, 2MN/U** ustala się przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa**.

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się handel, gastronomię, usługi turystyki, drobne usługi rzemiosła, usługi kultury itp.

3. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) wysokość dla budynków mieszkalnych i usługowych wysokość do 12 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje;
- 2) wysokość dla budynków garażowych i gospodarczych do 10 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje;
- 3) dachy budynków dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 25° do 50°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami;
- 4) dla budynków usługowych jednokondygnacyjnych dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, dojazdów, parkingów i infrastruktury technicznej.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m².

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu **1MN/U** z przyległej drogi wewnętrznej **1KDW**;
- 2) dla terenu **2MN/U** z przyległych dróg wewnętrznych: **1KDW, 5KDW**.

§ 15. 1. Dla terenów: **1US, 2US, 3US** ustala się przeznaczenie terenu – **teren sportu i rekreacji**.

2. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) dopuszczenie się realizacji obiektów kubaturowych o maksymalnej wysokości 12 m oraz maksymalnej liczbie kondygnacji 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych na terenie **2US**;
- 3) dachy budynków dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 25° do 50°; ustalenia nie dotyczą lukarn, zadaszeń nad wejściami, podjazdami, tarasami;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych, zieleni, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej.
 3. Ustala się obsługę komunikacyjną:
 - 1) dla terenu **1US** z przyległych dróg wewnętrznych: **1KDW, 2KDW** oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 2) dla terenu **2US** z przyległej drogi wewnętrznej **2KDW**;
 - 3) dla terenu **3US** z przyległej drogi wewnętrznej **1KDW**.
 4. Ustala się zakaz realizacji reklam.

§ 16. Dla terenu **1R** ustala się przeznaczenie terenu – **teren rolniczy**.

§ 17. 1. Dla terenów: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS** ustala się przeznaczenie terenu – **wody powierzchniowe śródlądowe**.

2. Dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, obiektów mostowych, przepustów, obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ciągów rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dla terenów: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** ustala się przeznaczenie terenu – **droga wewnętrzna** o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

2. Obowiązek zachowania zadrzewień.

3. Dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, ciągów pieszych, ciągów rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, parkingów i infrastruktury technicznej.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zarzecze.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Mariusz Pieniążek

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXI/233/2017
Rady Gminy Zarzecze
z dnia z dnia 28 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Zarzecze określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) rozbudowa układu komunikacyjnego;
- 2) rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych oraz partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Mariusz Pieniążek

Uzasadnienie

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MAĆKÓWKA-1” - ETAP-1 celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXVIII/222/2013 Rady Gminy Zarzecze z dnia 5 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MAĆKÓWKA – 1.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podkarpackiego (znak sprawy P-II.4131.2.251.2016) stwierdzającym nieważność uchwały Rady Gminy Zarzecze Nr XVIII/139/2016 z dnia 26 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MAĆKÓWKA-1” skorygowano projekt i wyłączono część obszaru objętego planem wskazanego w załączniku do uchwały Nr XXVIII/222/2013, celem doprowadzenia projektu planu do zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze” oraz przepisami prawa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MAĆKÓWKA-1” - ETAP-1, zwany dalej „projektem planu”, został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

1)zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;

2)granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

3)szczególnych zasad warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4)sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

co wynika z faktu, że w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują obiekty i tereny, dla których zasadne było wprowadzanie takich ustaleń.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze” (przyjętego uchwałą Nr XVI/134/2000 Rady Gminy Zarzecze z dnia 28 września 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/232/2017 Rady Gminy Zarzecze z dnia 28 grudnia 2017 r.), zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 13 ha, położony w granicach gminy Zarzecze, we wsi Maćkówka. Obejmuje tereny stanowiące grunty rolne, sąsiadujące z zabudową wsi. Od północnej strony przedmiotowy teren graniczy z drogą publiczną oraz istniejącą zabudową. W północnej części przez obszar przebiegają sieci infrastruktury technicznej

(wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka, gazociąg). Projektowana zabudowa ma stanowić kontynuację układu osadniczego wsi Maćkówka. Obszar posiada dogodne uwarunkowania pod względem możliwości rozbudowy systemu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 i §7 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w §7, §9 uchwały zapisy;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.;
- 7) prawa własności – zostało spełnione, obszar objęty planem w całości stanowi mienie gminne;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zawarte w §9 uchwały zapisy. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg wewnętrznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §9 uchwały zapisy. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W prasie oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 29.11.2013 r.) nie wpłynął żaden wniosek. Po przygotowaniu projektu planu i jego uzgodnieniu/zaopiniowaniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez

umieszczone (w prasie, na tablicy oraz na stronie internetowej) w dniu 16.08.2016 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 23.08.2016 r. do 14.09.2016 r., w dniu 14.09.2016 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu, na którą nie przybyła żadna osoba. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym wprowadzono zmiany w projekcie i ponowiono procedurę opiniowania i uzgadniania. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie (w prasie, na tablicy oraz na stronie internetowej) w dniu 29.09.2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 6.10.2017 r. do 27.10.2017 r., w dniu 27.10.2017 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu, na którą nie przybyła żadna osoba. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego. W wyniku tych działań uchwała została unieważniona rozstrzygnięciem nadzorczym. W związku, z czym wprowadzono zmiany w projekcie i ponowiono procedurę;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §9 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognozy została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Uchwałą Nr XL/312/2014 z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy, Rada Gminy Zarzecze przyjęła przygotowaną przez Wójta Gminy Zarzecze ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, wskazano w odniesieniu do oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, że dla przedmiotowego obszaru, określonego w Studium jako tereny rozwoju zabudowy, zasadne jest sporządzenie planu. Tym samym, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego pociągać będzie większe wpływy z budżetu gminy niż wydatki. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem terenu pod zabudowę usługową wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Ponadto wszystkie tereny stanowią własność gminy, co również wiąże się ze wzrostem przychodów gminy wynikającym ze sprzedaży tych nieruchomości. Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wystąpi konieczność wykupu gruntów pod drogi publiczne. Przyjęte rozwiązania nie generują wydatków finansowanych z publicznych pieniędzy, za wyjątkiem wydatków związanych z rozbudową infrastruktury technicznej. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało dodatni wpływ na budżet gminy.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 9.11.2013 r. w prasie oraz 7.11.2013 r. na tablicy w Urzędzie zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 3.12.2013 r.) nie wpłynął żaden wniosek. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie 4 instytucje opiniujące/uzgadniające odpowiedziały na zawiadomienie, z czego 2 złożyły wnioski. Opracowany projekt planu został przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, złożony został wniosek o wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Po uzyskaniu zgody, w dniu 18.08.2016 r. zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu w dniach od 23.08.2016 r. do 14.09.2016 r. projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag, który został ustalony do dnia 29.09.2016 r.. W trakcie zorganizowanej w dniu 14.09.2016 r. dyskusji publicznej na temat przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań udział nie wzięła żadna. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym wprowadzono zmiany w projekcie i ponowiono procedurę opiniowania i uzgadniania. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie (w prasie, na tablicy oraz na stronie internetowej) w dniu 29.09.2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 6.10.2017 r. do 27.10.2017 r., w dniu 27.10.2017 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu, na którą nie przybyła żadna osoba. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę, w ramach, których lokalizowana może być zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa. Ustalenia planu przewidują rozwój zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową. Główne przeznaczenie obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnione o tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny sportu i rekreacji, tereny rolnicze, komunikacji (dróg wewnętrznych). Projekt planu określa układ komunikacyjny w powiązaniu z układem zewnętrznym. Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały linie zabudowy, wprowadzono zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych i betonowych. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i będzie możliwe zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalono stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

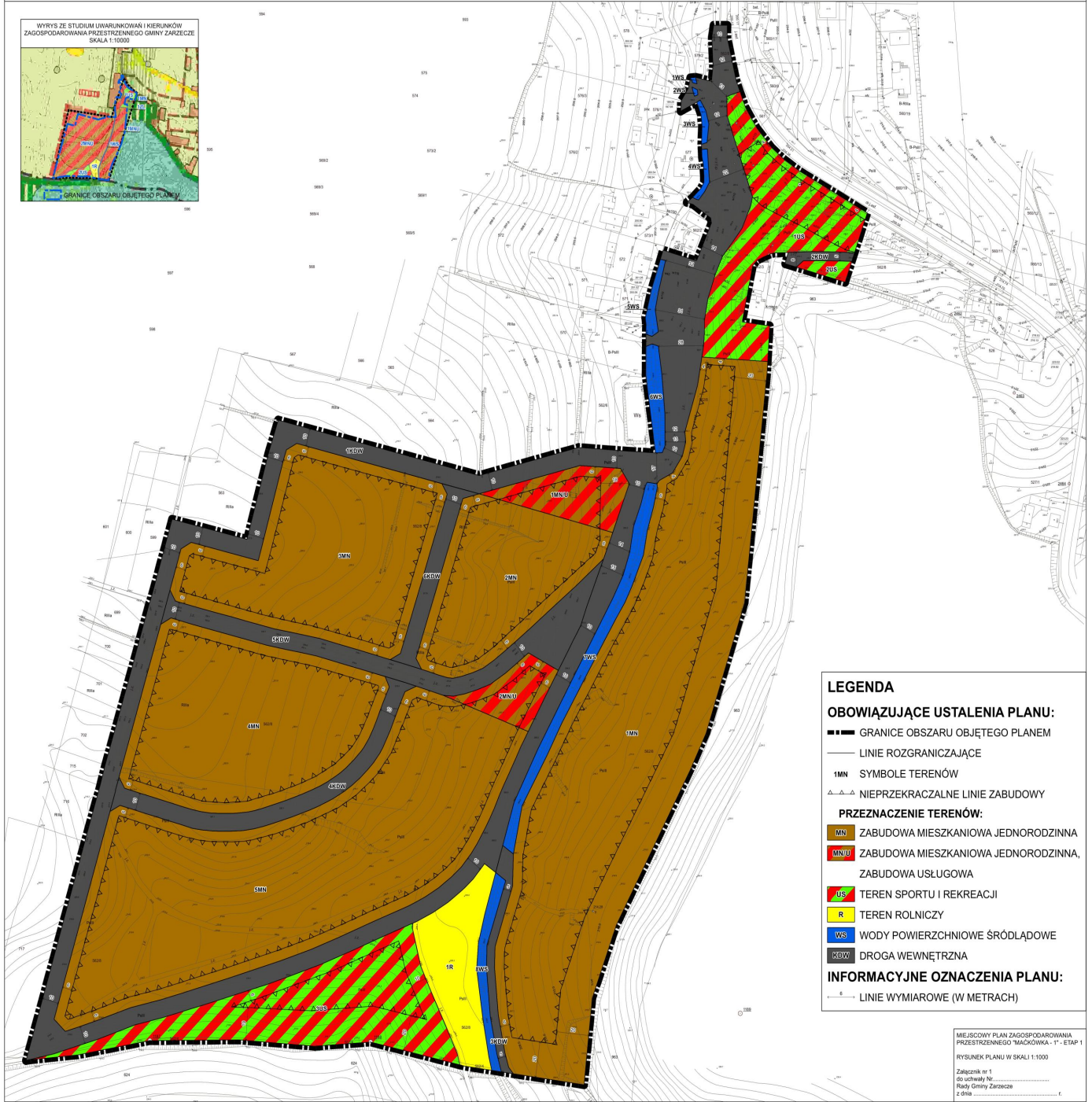
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Mariusz Pieniążek



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "MAĆKÓWKA - 1" - ETAP 1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR/...../..... RADY GMINY ZARZECZE Z DNIAR.

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000



LEGENDA	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	SYMBOLE TERENÓW
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
PRZEZNACZENIE TERENÓW:	
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
	TEREN SPORTU I REKREACJI
	TEREN ROLNICZY
	WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
	DROGA WEWNĘTRZNA
INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:	
	LINIE WYMIAROWE (W METRACH)

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "MAĆKÓWKA - 1" - ETAP 1
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000
Załącznik nr 1 do uchwały Nr Rady Gminy Zarzecze z dnia r.