

Styczeń 2019 r.

Uchwała Nr 2019
Rady Miejskiej w Strumieniu
z dnia2019

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Drogomyśl

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.)

Rada Miejska w Strumieniu

po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strumień, przyjętego Uchwałą Nr XXXI.273.2017 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 28 lutego 2017 r.

uchwała:

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części miejscowości Drogomyśl

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Drogomyśl, o powierzchni ok. 5,11 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr IX.90.2015 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 6 sierpnia 2015 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1** – Rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2** – Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Na Rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
2. Na Rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych, nie będące ustaleniami planu:
 - 1) Granica strefy ochrony konserwatorskiej „B” - przydrożna aleja drzew;
 - 2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - 3) Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zjawiska ekstremalnego;
 - 4) Strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia DN 160 PE.
3. Na Rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będące ustaleniami planu:
 - 1) Gazociąg średniego ciśnienia DN 160 PE.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Strumieniu;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 4) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego.

Rozdział 2. Przeznaczenie podstawowe terenów

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone na Rysunku planu symbolem:

- 1) **PU** – teren produkcyjno - usługowy;
 - 2) **KDZ** – teren drogi publicznej - zbiorczej;
 - 3) **KDGP** – teren drogi publicznej – głównej ruchu przyspieszonego.
2. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 3. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków w obszarze planu: 20 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli w obszarze planu: 20 m;
- 3) geometrię dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Dolina Górnej Wisły”, dla którego obowiązują zasady i uwarunkowania określone w przepisach odrębnych.

2. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
 - 3) wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia;
 - 5) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

2. W obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne;
3. Ustala się nakaz ochrony przydrożnej alei drzew poprzez pielęgnację starodrzewu oraz uzupełnienia i nasadzenia alejowe z zachowaniem doboru gatunkowego.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) udokumentowane zasoby wód podziemnych;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) tereny górnicze;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10.1. Fragment terenu objętego planem znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia

powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, dla których obowiązują zasady i uwarunkowania określone w przepisach odrębnych;

2. Fragment terenu objętego planem znajduje się w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, dla których obowiązują zasady i uwarunkowania określone w przepisach odrębnych;
3. Celem ograniczenia ryzyka powodziowego na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji stacji paliw;
 - 2) zakaz lokalizacji otwartych składowisk materiałów sypkich;
 - 3) zakaz podpiwniczania budynków;
 - 4) zakaz wykonywania czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe;
 - 5) zakaz zagospodarowania terenu w sposób utrudniający grawitacyjny spływ wód.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) zasadę obsługi komunikacyjnej obszaru planu poprzez drogę o symbolu **KDZ**;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych - 2 miejsca na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- 3) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości 3 miejsc na 100 zatrudnionych;

2. W zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową: poprzez rozbudowę istniejących sieci i urządzeń wodociągowych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) z istniejących w sąsiedztwie terenu urządzeń i sieci niskiego napięcia;
 - 2) poprzez budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny: wykorzystanie istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.
- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków za pomocą rozwiązań indywidualnych do szczelnych zbiorników na nieczystości lub z wykorzystaniem indywidualnej oczyszczalni ścieków;

Rozdział 8.

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

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.1. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) minimalne szerokości frontów działek - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek - 2000 m².

3. Dopuszcza się działki o innych parametrach w przypadku:

- 1) dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dokonywania podziałów (scaleń) mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową, poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek lub powiększenie działek macierzystych.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 20 stopni.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 14.1. Wyznacza się teren produkcyjno-usługowy oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) garaże, obiekty zaplecza technicznego, magazynowego, składowego, socjalnego, sanitarnego i biurowego jako niezbędne uzupełnienie obiektów produkcyjno-usługowych;
 - b) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe;
 - c) zieleń izolacyjną, ozdobną i urządzoną;
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 220m
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

- 4) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki ewidencyjnej nie mniejszą niż 2000 m²;
 - 5) ustalenia pkt. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej.
2. Wyznacza się teren drogi publicznej zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego:
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – zbiorcza;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia ochrony środowiska;
 - b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
 - c) zieleń;
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się parametry i zasady zagospodarowania terenów dla drogi oznaczonej symbolem: **KDZ** (której część znajduje się poza granicami planu):
 - a) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy jako drogi publicznej klasy **Z**;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m;
 - c) dopuszcza się inne szerokości drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.
3. Wyznacza się teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDGP 1, KDGP**, dla których:
- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne - główne ruchu przyspieszonego;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia ochrony środowiska;
 - b) ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
 - c) zieleń;
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się parametry i zasady zagospodarowania terenów dla dróg oznaczonych symbolami: **KDGP 1, KDGP 2** (których części znajdują się poza granicami planu):
 - a) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy jako drogi publicznej klasy **GP**;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 35 m;
 - c) dopuszcza się inne szerokości drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości dla terenów w obszarze objętym planem:

- 1) teren o symbolu **PU** – 25%
- 2) teren o symbolu **KDZ**- 1%
- 3) tereny o symbolu **KDGP 1, KDGP 2** – 1%

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Strumienia.

§ 17. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strumieniu.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady

.....

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Drogomyśl obejmuje tereny leżące w granicach ewidencyjnych działki nr: 1304/7, zajmujące powierzchnię ~ 5,11 ha co stanowi 0,35% ogólnej powierzchni miejscowości Drogomyśl. Aktualnie teren ten użytkowany jest rolniczo, jako tereny łąk i pastwisk. Dodatkowo w obszarze opracowania występuje wewnętrzna droga dojazdowa. Całość terenu otoczona jest trwałym ogrodzeniem. Przedmiotowy obszar obejmuje teren graniczący bezpośrednio ze skrzyżowaniem dróg: powiatowej DP-S2627 (ul. Główna) oraz krajowej DK 81 (ul. Wiślańska). W pobliżu jego północnej granicy występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od zachodu graniczy z terenami użytkowymi rolniczo.

Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości:

- ~ 50 km od stolicy województwa – Katowic;
- ~ 8,0 km od centrum miasta Strumień.

Głównym celem opracowywanego projektu planu jest wprowadzenie funkcji produkcyjno-usługowej dla przeważającej części obszaru planu oraz jako jego uzupełnienie terenów dróg publicznych, stanowiących rezerwę pod poszerzenie istniejących w sąsiedztwie dróg publicznych powiatowej DP-S2627 (ul. Główna) oraz krajowej DK 81 (ul. Wiślańska).

W przedmiotowym planie zaprojektowano następujące rodzaje przeznaczenia oraz funkcje terenu: teren produkcyjno-usługowy (PU – pow. 5,0418 ha), teren drogi publicznej – głównej ruchu przyspieszonego (KDGP – pow. 0,0313 ha), teren drogi publicznej - zbiorczej (KDZ – pow. 0,0392 ha). Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strumień przyjętego uchwałą Nr XXXV.301.2017 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 29 czerwca 2017 r.

W terenie objętym projektem planu występują następujące uwarunkowania:

- 1) obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Dolina Górnej Wisły”;
- 2) część obszaru znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej „B” – przydrożna aleja drzew.

W terenie objętym projektem planu nie występują:

- 1) udokumentowane zasoby wód podziemnych;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) obszary i tereny górnicze;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) stanowiska archeologiczne.

Wyznaczone w projekcie planu szerokości dróg (KDZ, KDGP1, KDGP2) stanowią rezerwę pod ewentualne poszerzenie istniejących dróg (powiatowej – KDZ oraz krajowej - KDGP1, KDGP2) do parametrów wynikających z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

Z uwagi na występujące w obszarze opracowania grunty rolne klasy III, koniecznym stało się wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody

na przeznaczenie gruntów klasy III na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.603.489.207 z dnia 21 sierpnia 2018 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla przedmiotowego terenu.

W trakcie procedowania nad projektem planu zakłada się spełnienie wszystkich wymogów wynikających z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym dotyczące zasad partycypacji społecznej, realizowane w szczególności poprzez:

- 1) wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu,
- 2) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie założeniami,
- 3) upublicznienie projektu planu na stronie internetowej urzędu gminy Strumień po przeprowadzeniu obligatoryjnych uzgodnień i opinii,
- 4) ustalenie wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę i zagospodarowania terenu, ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 5) uwzględnienie wymagań dotyczących ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

W celu określenia wpływu realizacji ustaleń planu na finanse gminy sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu zakłada wprowadzenie stawki służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów w obszarze objętym planem:

- 1) teren o symbolu **PU** – 25%,
- 2) tereny o symbolu **KDGP 1, KDGP 2** – 1%,
- 3) teren o symbolu **KDZ** - 1%.

Uchwałą Nr XX.182.2016 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 25.05.2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Strumień przyjęto ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Strumień zawartą w opracowaniu: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Strumień w latach 2011-2015”. Z zapisów powyższej analizy wynika, że dotychczas obowiązujący plan miejscowy na obszarze objętym projektem planu wymaga częściowej aktualizacji i dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Projekt niniejszego planu wpisuje się w główne założenia wynikające z ww. analiz i stanowić będzie jeden z elementów ich realizacji.