

**Uchwała Nr ..... 2019**  
**Rady Miejskiej w Strumieniu**  
z dnia .....2019

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strumień zlokalizowanego w rejonie ulicy Czarnoty**

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 2018 r., poz. 1945 t.j.)

**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 obszaru miasta Strumień zlokalizowanego w rejonie ulicy Czarnoty**

**Rozdział 1.**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strumień zlokalizowanego w rejonie ulicy Czarnoty, o powierzchni ok. 0,28 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr XLVI.386.2018 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 25 kwietnia 2018 r.

**§ 2.** Integralną częścią uchwał są załączniki:

- 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 terenów określone symbolami terenów;

- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Na Rysunku planu występują następujące elementy i uwarunkowania obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych, nie będące ustaleniami planu:
    - 1) Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru natura 2000 PLB 240001 „Dolina Górnej Wisły”;
    - 2) Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zabytku nr A-391/81 – staromiejski układ urbanistyczny Strumienia.
  3. Na Rysunku planu występują następujące oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
    - 1) Kierunek powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym;
    - 2) Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
    - 3) Strefa techniczna i oddziaływań sieci infrastruktury technicznej;
    - 4) Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

**§ 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 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) **UP** – teren usług publicznych;
  - 2) **KDD** – teren drogi publicznej - dojazdowej
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: 8 m;
- 2) maksymalną wysokość budowli w obszarze planu: 8 m;
- 3) geometria dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci 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.** Obszar objęty planem znajduje się w granicach staromiejskiego układu urbanistycznego Strumienia wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr A-391/81 – „Staromiejski układ urbanistyczny Strumienia”, dla którego obowiązują zasady i uwarunkowania określone w przepisach odrębnych.

2. W obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

### **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 i obszary górnicze;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10.1.** Fragment terenu objętego planem znajduje się w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, dla których obowiązują zasady i uwarunkowania określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

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

- a) obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez: drogę o symbolu **KDD** oraz sieć drogową przylegająca do obszaru planu, określoną na załączniku nr 1, jako kierunek powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym;
- b) dla terenu oznaczonego na Rysunku planu symbolem **UP** ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych - 5 miejsc postojowych;
- c) nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości 1 miejsc na każde 10 miejsc postojowych;

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci, obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową: poprzez rozbudowę istniejących sieci i urządzeń wodociągowych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejących w sąsiedztwie terenu urządzeń i sieci niskiego napięcia;
  - b) poprzez budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny: wykorzystanie istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **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 - 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) 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 usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
  - a) drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, place manewrowe;
  - b) zieleń izolacyjna, ozdobna, urządzona i parkowa;
- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) ustala się powierzchnię nowo wydzielanej działki ewidencyjnej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
- 5) ustalenia pkt. 4 nie dotyczą: regulacji granic, powiększenia działki sąsiedniej, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej.

2. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – dojazdowa;
- 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: **KDD** (której część znajduje się poza granicami planu):
  - a)** możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy jako drogi publicznej dojazdowej;
  - b)** minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 10 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 **UP** – 25%
- 2) teren o symbolu **KDD**- 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 miasta Strumień zlokalizowanego w rejonie ulicy Czarnoty obejmuje tereny położone w centralnej części miasta Strumień przylegające bezpośrednio do ulicy Czarnoty. Projekt planu obejmuje tereny zajmujące powierzchnię ~ 0,28 ha co stanowi jedynie 0,05% ogólnej powierzchni miasta Strumienia. Odległość obszaru opracowania od stolicy województwa – Katowic, wynosi około 50 km. Od wschodu teren opracowania przylega do drogi publicznej (gminnej) – ul. Kościelna. Północną oraz wschodnią granice terenu wyznacza krawędź pasa drogowego drogi publicznej (gminnej) - ul Czarnoty. W sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny o charakterze publicznym ogólnodostępnym takie jak: obiekt sakralny, park miejski.

Głównym celem opracowywanego projektu planu jest wprowadzenie funkcji usług publicznych dla przeważającej części obszaru planu oraz jako jego uzupełnienie terenu drogi publicznej – dojazdowej, który stanowi fragment istniejącego pasa drogowego drogi gminnej.

W przedmiotowym planie zaprojektowano następujące rodzaje przeznaczenia oraz funkcje terenu: teren usług publicznych (UP – pow. 0,2845 ha), teren drogi publicznej – dojazdowej (KDD – pow. 0,0009 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) Teren objęty planem znajduje się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Dolina Górnej Wisły”;
- 2) Obszar objęty planem znajduje się w granicach staromiejskiego układu urbanistycznego Strumienia wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego pod nr A-391/81 – „Staromiejski układ urbanistyczny Strumienia”;
- 3) Fragment terenu objętego planem znajduje się w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

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) stanowiska archeologiczne.

Wyznaczony w projekcie planu teren drogi publicznej KDD stanowi fragment istniejącego w sąsiedztwie układu drogowego drogi gminnej.

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 przestrzeni.

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 **UP** – 25%,
- 2) teren o symbolu **KDD** - 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.