

**Projekt**

z dnia 26 kwietnia 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W STRUMIENIU**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zbytków**

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446) 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr IX.89.2015 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 6 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zbytków

**Rada Miejska w Strumieniu**

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strumień”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXII/195/2001 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 27 marca 2001 r. ze zm.

**i uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zbytków**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu” stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:1000;
  - 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. W 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 podstawowego terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
4. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia terenu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu w ramach obszaru objętego planem;

2) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

5. Niniejsza uchwała obejmująca obszar około 14,20 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr IX.89.2015 Rady Miejskiej w Strumieniu z dnia 6 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zbytków.

§ 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 ten obiekt 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) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;
- 8) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt, którego realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan;
- 9) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 10) 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;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi z zastrzeżeniem § 3;
- 14) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi z zastrzeżeniem § 3;
- 15) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 16) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
- 17) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
- 18) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;

19) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;

20) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz szklarnie służące wyłącznie produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, a także budowle rolnicze, o których jest mowa w przepisach odrębnych dotyczących budowli rolniczych.

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

## **Rozdział 2. Przeznaczenia terenów**

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 3) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich;
- 5) **R** – tereny rolnicze;
- 6) **ZL** – tereny lasów;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 3. Zasady kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) nakazuje się:
  - a) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
  - b) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i grafitowej lub ich odcieni,
  - c) na elewacjach budynków mieszkalnych stosowanie stonowanych kolorów w pastelowych odcieniach;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków mieszkalnych z zastosowaniem łukowych lub kulistych kształtów dachów, za wyjątkiem elementów dachów jako doświetlenia pomieszczeń,
  - b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) ustala się następujące zasady sytuowania reklam:
  - a) na terenach o symbolach **1MN**, **1US**, **1RM** i **1RU** dopuszcza się lokalizację reklam w formie szyldów,
  - b) na pozostałych terenach zakazuje się lokalizacji reklam.

## **Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) na terenie **1RU** zakazuje się lokalizacji zabudowy w strefie do 30 m od granicy lasów przylegających do tego terenu od strony wschodniej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych;

- 3) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
  - a) teren o symbolu **1MN** należy traktować, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren o symbolu **1RM** należy traktować, jako teren zabudowy zagrodowej,
  - c) teren o symbolu **1US** należy traktować, jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

#### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

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

#### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów przestrzeni publicznych.

#### **Rozdział 7.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- § 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- 1) minimalna powierzchnia działek – 600,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek – 18,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

#### **Rozdział 8.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych;
- 2) obszary i tereny górnicze;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zalewowe;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **Rozdział 9.**

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów o symbolach **1RM** i **1RU** poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **1KDW** łączącą się z drogą gminną położoną poza obszarem objętym planem;

- 2) dojazd do terenu o symbolu **1MN** poprzez tereny przeznaczone do zabudowy graniczące z obszarem opracowania od strony północno-wschodniej;
  - 3) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych i dojazdów w ramach terenów o symbolach **1MN**, **1US**, **1RM** i **1RU**.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
- 1) budynki mieszkalne - 1 miejsce na 1 mieszkanie;
  - 2) obiekty i pomieszczenia handlowe i usługowe – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) budynki produkcyjne w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich – 20 miejsc na 100 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 5 miejsc.
3. W ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z 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) w przypadkach prac związanych z remontem lub rozbudową elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) na terenach **1MN**, **1RM**, **1RU**, **1US** i **1KDW** realizację nowych sieci, a na terenach **1MN**, **1RM**, **1RU** i **1US** także budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
    - b) na terenach **1R** i **2R** realizację urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej wymienionych w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych jako grunty rolne.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się zapewnienie pełnego pokrycia zapotrzebowania dla celów spożywczych z sieci wodociągowej;
  - 2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się pobór wody z ujęć indywidualnych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się:
    - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej ścieków bytowych,
    - b) odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej ścieków komunalnych wyłącznie po ich podczyszczeniu do parametrów ścieków bytowych,
    - c) gromadzenie i wywóz lub oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni lub gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z okresowym ich opróżnianiem;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów o szczelnej powierzchni do otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się:
    - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora pod warunkiem braku możliwości odprowadzenia wód do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

b) na terenach o symbolach **1RM** i **1RU** dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych dla celów technologicznych.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę stacji transformatorowych,
  - b) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem energii wiatrowej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zasilanie ze źródeł energii odnawialnej w formie lamp hybrydowych słoneczno-wiatrowych.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem.

#### **Rozdział 10.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

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

#### **Rozdział 11.**

##### **Stawki procentowe**

§ 14. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny o symbolach **1MN**, **1RM**, **1RU** i **1US** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 – 5%.

#### **Rozdział 12.**

##### **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzone i obiekty małej architektury,
  - b) miejsca parkingowe, dojazdy i chodniki,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynki i budowle – 10,5 m,
- b) obiekty małej architektury – 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 240,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 16,0 m.

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

- 1) podstawowe – sport i rekreacja;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi handlu, gastronomii i kultury,
  - b) obiekty i pomieszczenia związane z drobną wytwórczością,
  - c) miejsca parkingowe, dojazdy i chodniki,
  - d) zielenią urządzoną i obiekty małej architektury,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych w czasie organizacji imprez sportowych i imprez masowych;
- 2) ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) geometria dachów – dachy spadziste lub płaskie,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki i budowle – 15,0 m,
    - obiekty małej architektury – 6,0 m,
  - g) gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1500,0 m<sup>2</sup>,
    - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 17. 1. Wyznacza się teren o symbolu **IRM**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające:
  - a) garaże i budynki gospodarcze,
  - b) dojazdy, place, miejsca parkingowe i chodniki,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachy spadziste,

- b) dla zabudowy gospodarczej i hodowlanej - dachy spadziste i płaskie;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8;
- 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 12,0 m,
  - b) budowle – 20,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 18. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1RU**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactw;
- 2) uzupełniające:
  - a) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz służące przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - b) bazy i garaże dla sprzętu rolniczego,
  - c) magazyny oraz składy artykułów rolnych i do produkcji rolnej,
  - d) obiekty inwentarskie, w tym obory, chlewnie i stajnie,
  - e) stawy hodowlane,
  - f) dojazdy, place, miejsca parkingowe i chodniki,
  - g) obiekty małej architektury,
  - h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - i) obiekty, urządzenia i sieci związane z uzyskiwaniem energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW ze źródeł odnawialnych.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria dachów – dachy spadziste, płaskie, łukowe i kuliste;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki – 20,0 m,
  - b) budowle – 30,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 9000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 120,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1R** i **2R**, dla których ustala się przeznaczenie:



- 1) podstawowe – rolnicze;
- 2) uzupełniające:
  - a) zadrzewienia śródpolne,
  - b) cieki i oczka wodne,
  - c) projektowane obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej wymienione w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych jako grunty rolne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

**§ 20.** 1. Wyznacza się teren o symbolu **1ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren o symbolu **1KDW**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;

2) uzupełniające:

- a) chodniki,
- b) sieci infrastruktury technicznej,

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4 określa się następujące minimalne szerokości terenu w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi - 5,0 m;
- 4) dopuszcza się inną szerokość terenu w liniach rozgraniczających istniejących dróg zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem - od 4,5 m do 11,0 m.

### **Rozdział 13.** **Przepisy końcowe**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strumienia.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

## **Uzasadnienie**

Projekt planu obejmuje niewielką część (około 14,20 ha) sołectwa Zbytków w gminie Strumięń.

W projekcie planu wyznaczono teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich i teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w celu umożliwienia budowy nowego gospodarstwa rolnego. Do obsługi komunikacyjnej w/w terenów wyznaczono teren drogi wewnętrznej.

W projekcie planu wyznaczono również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny sportu i rekreacji oraz tereny wyłączone z zabudowy (tereny rolne i leśne).

Ustalono w projekcie planu konieczność zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie o symbolu 1RU od granicy lasów przylegających do tego terenu. Zapis ten wynika z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strumięń.

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

W projekcie planu 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 będzie zapoznać na stronie internetowej Urzędu Gminy,

- poprzez ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne i wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględniono wymagania dotyczące ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wyważony został interes publiczny i interesy prywatne w zagospodarowaniu terenu.

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

W projekcie planu ustalono stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów z dopuszczeniem zabudowy oraz 5% dla pozostałych. 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 projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków uchwalenia planu.