

Projekt

z dnia 5 kwietnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PRZECISZÓW**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w sołectwie Przeciszów - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXV/188/21 Rady Gminy Przeciszów z dnia 13 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w sołectwie Przeciszów, zmienionej uchwałą Rady Gminy Przeciszów nr XXXVI/265/22 z dnia 3 listopada 2022 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w sołectwie Przeciszów - etap I nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeciszów przyjętego uchwałą nr Rady Gminy Przeciszów z dnia 2023 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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 zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną (granice pokrywają się);
- 5) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna gminy (pokrywa się częściowo z granicą obszaru objętego planem);
- 2) granica złoża węgla kamiennego „Oświęcim-Polanka 1”;
- 3) granica strefy obserwacji archeologicznej otoczenia stanowiska archeologicznego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Przeciszów - etap I;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Przeciszów;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; linia ta nie dotyczy: schodów, podestów i pochylni zewnętrznych, w tym ramp, a także balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, fragmentów dachów (okapów), zadaszeń nad wejściami do budynków, wiatrołapów, podokienników, gzymsów, innych elementów wystroju elewacji, oraz stacji transformatorowej spełniającej definicyjne cechy budynku;
- 6) **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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
 - b) wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane.

Rozdział 2.

Podstawowe przeznaczenie terenu

§ 5. 1. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **UT, UK** - tereny usług turystyki lub kultury i rozrywki;
- 2) **PEF** - tereny elektrowni słonecznej;
- 3) **IE** - tereny elektroenergetyki;
- 4) **ZN** - tereny zieleni naturalnej;
- 5) **KDZ** - teren drogi zbiorczej.

2. Oznaczenie cyfrowe zastosowane na rysunku planu stanowi kolejny numer terenu w grupie tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

§ 6. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 3.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 7. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

§ 8. Ustala się zakaz budowy garaży w zespołach z okładziną wykonaną z blachy.

§ 9. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista, panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych.

§ 10. Dopuszcza się, niezależnie od przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu, lokalizację:

- 1) komunikacji pieszej i rowerowej;
- 2) zieleni.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 11. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej otoczenia stanowiska archeologicznego oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące zabytków.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.

Tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

§ 14. Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego:

- 1) "Oświęcim-Polanka 1" (WK 1075);
- 2) "Zator" (WK297).

§ 15. Na obszarze planu nie występują tereny i obszary górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

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

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej, jeśli pozwalają na to warunki techniczne, należy prowadzić równolegle do dróg, bądź równolegle do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń.

2. Zaopatrzenie w wodę pitną wraz z zabezpieczeniem przeciwpożarowym terenu z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **2UT, UK** i **3UT, UK** dopuszcza się magazynowanie wody w szczelnych zbiornikach.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.

5. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

6. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

7. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

8. Odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519).

9. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Dopuszcza się, do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, po uprzednim zabezpieczeniu przed przedostawaniem się zanieczyszczonych wód do ziemi i do wód.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 17. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez publiczną drogę zbiorczą (ulica Graniczna, częściowo położona poza granicami obszaru objętego planem) oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ**;

- 2) ustala się następującą, minimalną szerokość drogi oznaczonej symbolem **KDZ** wynoszącą 7,7 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) z uwagi na lokalne przewężenia spowodowane istniejącym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się inną szerokość drogi w liniach rozgraniczających niż ta, o której mowa w pkt 2, zgodnie z rysunkiem planu lub przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg.

2. Dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy oznaczonych symbolem **UT**, **UK** drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdny.

§ 18. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla działalności biurowej oraz z zakresu administracji – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) dla działalności związanej z kulturą, rozrywką i rekreacją – 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej lub 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 4) dla działalności związanej z usługami gastronomicznymi – 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla budynków zamieszkania zbiorowego – 5 miejsc na 10 łóżek;
- 6) dla pozostałych działalności usługowych – 1 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej lub 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PEF** i **IE** - odpowiednio po 2 miejsca.

2. Nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40;
- 3) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

§ 19. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) garaży podziemnych;
- 3) parkingów terenowych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

Rozdział 9.

Ustalenie stawki procentowej

§ 21. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 22. Dla terenów usług turystyki lub kultury i rozrywki oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT**, **UK - 3UT**, **UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia parku rozrywki, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne: obiekty handlowe, gastronomiczne, biurowe, socjalne, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym garaże i parkingi), urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych (w tym o mocy przekraczającej 500 kW na obszarach oznaczonych na rysunku planu);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków - 25 m;
 - budowli:
 - na terenie oznaczonym symbolem **1UT**, **UK** - 25 m;
 - na terenie oznaczonym symbolem **2UT**, **UK** - 65 m;
 - na terenie oznaczonym symbolem **3UT**, **UK** - 99 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 1,7 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
 - e) maksymalną szerokość elewacji frontowej - 150 m;
 - f) geometria dachów budynków - dowolna.

§ 23. Dla terenów elektrowni słonecznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych (w tym o mocy przekraczającej 500 kW);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - place postojowe, budynki gospodarcze;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 7 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 1,0 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

§ 24. Dla terenów elektroenergetyki oznaczonych na rysunku planu symbolem **IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia stacji elektroenergetycznej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - place postojowe i manewrowe, budynki gospodarcze;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków - 7 m;
 - budowli - 30 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,2 maksymalna;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 3%.

§ 25. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN**:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych;
- 4) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 1 - 3.

§ 26. Dla terenu drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeciszów.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Przeciszów.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Przeciszów

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Przeciszów

z dnia.....2023 r.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Przeciszów

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu stworzenie możliwości realizacji farmy (elektrowni) fotowoltaicznej wykorzystywanej na potrzeby istniejącego parku rozrywki, a także dostosowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych przepisów prawa.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny przeznaczone pod realizację (rozbudowę) parku rozrywki w sołectwie Preciszów. Zmiana ustaleń obowiązującego dotychczas na tym terenie planu miejscowego spowodowana jest wnioskami właścicieli terenów i ma na celu umożliwienie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają również na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, a także zmieniających się realiów społeczno-gospodarczych i związanych z tym potrzeb w kwestii zagospodarowania przestrzeni;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne uwzględniające charakter istniejącego zagospodarowania terenu, a także jego dotychczasowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – obszar objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. W planie miejscowym ujawnia się udokumentowane złoża kopalin.

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem miejscowym ujawnia się strefę obserwacji archeologicznej otoczenia stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące zabytków. Na obszarze planu nie występują żadne inne tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków ani dobra kultury współczesnej;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;

- rozwój infrastruktury technicznej – nie przewiduje się konieczności budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wykonywaniem zadań własnych przez gminę z uwagi na to, że teren objęty planem posiada pełne uzbrojenie;

Ustalenia planu miejscowego nie generują obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar przeznaczony do zagospodarowania znajduje się w terenie w pełni wyposażonym w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają istniejące potrzeby inwestycyjne z uwzględnieniem istniejących lokalnych uwarunkowań, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.