

Projekt

Wójta Gminy Miedźno z dnia 15 maja 2025 r.

**UCHWAŁA NR __/__/2025
RADY GMINY MIEDŹNO**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Mokra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą nr 33/IV/2024 Rady Gminy Miedźno z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Mokra, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedźno, przyjętej uchwałą Nr 240/XXX/2022 Rady Gminy Miedźno z dnia 16 marca 2022 r., **Rada Gminy Miedźno**

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Mokra, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne - załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania takie nie występują.

4. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr 33/IV/2024 Rady Gminy Miedźno z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Mokra.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale 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 teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 3) dachu płaskim – dach o spadku nie większym niż 12°.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U;
- 2) teren usług oznaczony symbolem 1U;
- 3) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem 1U-P;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem 1RN.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Nie określa się cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania.

4. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielienia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po linii rozgraniczającej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 4) lokalizacji biogazowni oraz elektrowni wiatrowych;
- 5) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenu 1MN-U jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie 1U, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W granicach terenu 1U-P oraz 1U ustala się zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej - zaliczonych do terenów chronionych akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

5. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów 1MN-U, 1U: 1000 m²,
 - b) dla terenu 1U-P: 2000 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 70° do 110°;
- 4) określone w pkt 1, 2 i 3 parametry działek nie dotyczą wydzielania działek pod drogi lub infrastrukturę techniczną.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się również możliwość lokalizacji związanych z przeznaczeniem terenu budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan, zieleni, dojsć, dojazdów, parkingów, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki jednak nie wyższych niż 6 metrów.

5. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6: 10 m;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla nadbudowywanych budynków istniejących przed wejściem w życie planu: 12 m;
- 7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na 100 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - c) dla usług należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 5% całkowitej liczby miejsc do parkowania na działce budowlanej, z zastrzeżeniem, że gdy w przypadku obliczania wynikiem jest liczba niecałkowita należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 9) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane za pomocą wyznaczonych miejsc do parkowania lub w garażach lub wiatkach;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W granicach terenu usług oznaczonego symbolem 1U ustala się również możliwość lokalizacji związanych z przeznaczeniem terenu budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan, zieleni, dojść, dojazdów, parkingów, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego z możliwością jego remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, jednak nie wyższych niż 6 metrów.

6. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) minimalna ilość miejsc do parkowania:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny dla istniejącego budynku mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce na 100 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - c) dla usług należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 5% całkowitej liczby miejsc do parkowania na działce budowlanej, z zastrzeżeniem, że gdy w przypadku obliczania wynikiem jest liczba niecałkowita należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 8) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane za pomocą wyznaczonych miejsc do parkowania lub w garażach lub wiatkach;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie jako teren usług lub produkcji.

2. Przeznaczenie wykluczone:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) teren elektrowni wiatrowej.

3. W granicach terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem 1U-P ustala się również możliwość lokalizacji:

- 1) elektrowni słonecznych;
- 2) składów i magazynów;
- 3) związanych z przeznaczeniem terenu budynków lub pomieszczeń biurowo-socjalnych i technicznych, budynków gospodarczych, garaży, silosów i zbiorników, wiat, zieleni, dojść, dojazdów, parkingów, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, jednak nie wyższych niż 6 metrów.

5. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) minimalna ilość miejsc do parkowania:
 - a) 1 miejsce na 100 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych lub w składach i magazynach,
 - c) dla usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 5% całkowitej liczby miejsc do parkowania na działce budowlanej, z zastrzeżeniem, że gdy w przypadku obliczania wynikiem jest liczba niecałkowita należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 8) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania może być realizowane za pomocą wyznaczonych miejsc do parkowania lub w garażach lub wiatach;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RN ustala się przeznaczenie jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W granicach terenu 1RN obowiązuje zakaz zabudowy, z możliwością lokalizacji podziemnej infrastruktury technicznej.

Rozdział 6

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez istniejące drogi publiczne graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego działek z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi publiczne bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

§ 15. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów powiązany z istniejącym układem zewnętrznym.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy lub przebudowy.

3. Dopuszcza się na całym obszarze planu możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż służące ustalonemu przeznaczeniu terenu jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych, a ich realizacja nie skutkuje ograniczeniami, które wykluczają możliwość zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, studni chłonnych, odprowadzanie powierzchniowo po terenie działki lub do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

11. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

12. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z magazynami energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z zastrzeżeniem ust. 13 i 14.

13. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru wyłącznie jako mikroinstalacje.

14. W granicach terenu 1U-P ustala się możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

15. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu

§ 16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 8

Ustalenia końcowe

§ 17. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Mokra, przyjęty uchwałą nr 86/XII/2007 Rady Gminy Miedźno z dnia 28 września 2007 r.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedźno.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

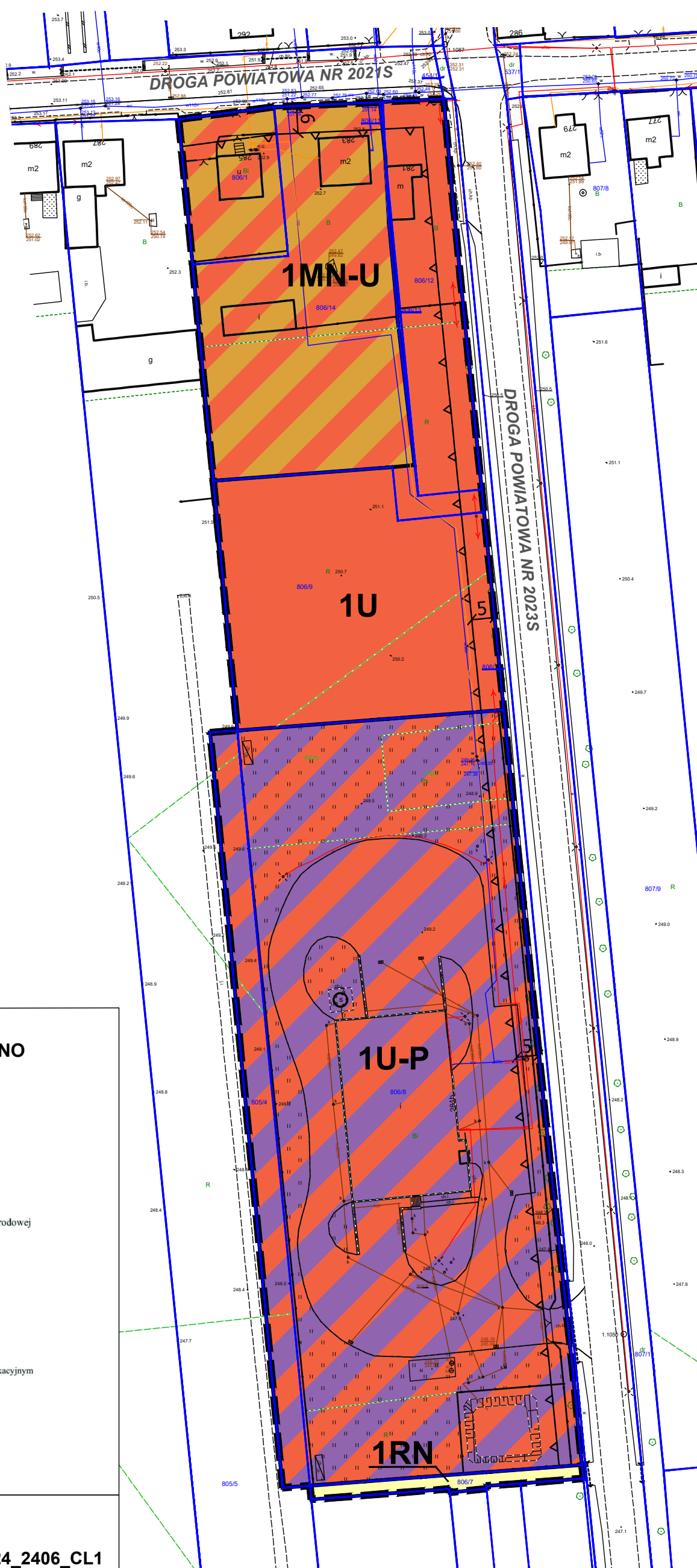
Przewodniczący Rady Gminy
Miedźno

Zbigniew Graj



	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

1MN-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
1U	TEREN USŁUG
1U-P	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
1RN	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY



 GRANICA OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM

DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA
(istniejące/projektowane)

MN obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym zagrodowej

U, U1, U2 obszary usług

PU, PU1, PU2 obszary działalności produkcyjno-usługowej

R1 obszary rolne

R2 obszary zabudowy rolniczej

UWARUNKOWANIA TECHNICZNE

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

KD-Z drogi zbiorcze

KD-D orientacyjny przebieg dróg niższej klasy istotnych pod względem komunikacyjnym

 strefa sanitarna od cementarza - 150 m

ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

proponowane obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - panele fotowoltaiczne

strefy ochronne od obszarów, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - panele fotowoltaiczne

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000

PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH

KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GKK.6642..2692.2024_2406_CL1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr __/__/2025

Rady Gminy Miedźno

z dnia 2025 r.

_Zalacznik2.gml

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

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Mokra

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą nr 33/IV/2024 Rady Gminy Miedźno z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Mokra, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów w studium oraz istniejącego zagospodarowania. Na terenie 1U plan dopuszcza możliwość zachowania istniejącego budynku mieszkalnego z możliwością jego remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wyjątkowych walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym studium. Plan ustala zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenu 1MN-U oraz dla istniejącego budynku mieszkalnego na terenie 1U ustalono klasyfikację akustyczną. Dodatkowo w granicach terenu 1U-P i 1U ustalano zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej - zaliczonych do terenów chronionych akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne lub grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III.

Projekt planu miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);

Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej. W projekcie planu, zgodnie ze studium, wyznaczono tereny pod obiekty usługowe i produkcyjno – magazynowe, co może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu miejscowości Mokra oraz pozwoli rozbudować istniejącą na terenie 1U-P zakład.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Dodatkowo działki przeznaczone w obowiązującym planie miejscowym pod tereny rolnicze, zgodnie ze studium zostaną przeznaczone pod zabudowę usługową oraz usługowo-produkcyjną.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Miejscowość Mokra objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Gminy Miedźno 28 września 2007 r. Obowiązujący plan w granicach obszaru objętego planem wyznacza pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej i usług jedynie wzdłuż drogi powiatowej 2021S i drogi gminnej nr 656005S. Natomiast istniejący zakład w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, zlokalizowany wzdłuż drogi powiatowej 2023S, w obowiązującym planie znajduje się w granicach terenów rolnych. W związku z powyższym obowiązujący plan nie uwzględnia stanu istniejącego analizowanego obszaru oraz blokuje możliwość rozbudowy i rozwoju istniejącego zakładu. Rozbudowa zakładu może zwiększyć kwotę podatków i danin płaconych na rzecz Gminy Miedźno oraz stworzyć nowe miejsca pracy. Wraz z wyznaczonym nowym terenem usługowym (teren 1U) może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu miejscowości Mokra.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje m.in. sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia oraz mają bezpośredni dostęp do ponadlokalnej drogi publicznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Miedźno uchwały nr 33/IV/2024 z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Mokra ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 4 listopada 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

W dniu 12.03.2024 r. ogłoszono o przeprowadzeniu konsultacji społecznych w okresie od 13 marca 2025 r. do 9 kwietnia 2025 r. w formie:

- 1) zbierania uwag w terminie od 13 marca 2025 r. do 9 kwietnia 2025 r.;
- 2) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu, które odbędzie się w dniu 25 marca 2025 r. w Urzędzie Gminy Miedźno, ul. Ułańska 25, 42-120 Miedźno o godz. 16:00;
- 3) dyżuru projektanta, który odbędzie się 18 marca 2025 r. w godz. 16:00–16:30 za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Link do spotkania będzie dostępny w dniu dyżuru na stronie BIP Urzędu Gminy Miedźno <https://www.bip.miedzno.akcessnet.net> zakładka – (lewa strona) Dokumenty Strategiczne/Zagospodarowanie przestrzenne/ Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego w trakcie sporządzania/ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mokra;
- 4) dyżuru projektanta, który odbędzie się 25 marca 2025 r. w Urzędzie Gminy Miedźno, ul. Ułańska 25, 42-120 Miedźno o godz. 16:30.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Miedźno.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowany jest wodociąg o średnicy 110 mm, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Procedura planistyczna ma na celu zastąpić w granicach obszaru objętego planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Mokra, przyjęty uchwałą nr 86/XII/2007 Rady Gminy Miedźno z dnia 28 września 2007 r.

Na obszarze objętym planem nie występują cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. Miejscowość Mokra objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Gminy Miedźno 28 września 2007 r. Obowiązujący plan w granicach obszaru objętego planem wyznacza pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrobowej z dopuszczeniem zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej i usług jedynie wzdłuż drogi powiatowej 2021S i drogi gminnej nr 656005S. Natomiast istniejący zakład w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, zlokalizowany wzdłuż drogi powiatowej 2023S, w obowiązującym planie znajduje się w granicach terenów rolnych. W związku z powyższym obowiązujący plan nie uwzględnia stanu istniejącego analizowanego obszaru oraz blokuje możliwość rozbudowy i rozwoju istniejącego zakładu. Rozbudowa zakładu może zwiększyć kwotę podatków i danin płaconych na rzecz Gminy Miedźno oraz stworzyć nowe miejsca pracy. Wraz z wyznaczonym nowym terenem usługowym (teren 1U) może przyczynić się do aktywizacji gospodarczej tego fragmentu miejscowości Mokra. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia oraz mają

bezpośredni dostęp do ponadlokalnej drogi publicznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Miedźno uchwały nr 33/IV/2024 z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Mokra ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 4 listopada 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

W dniu 12.03.2024 r. ogłoszono od przeprowadzeniu konsultacji społecznych w okresie od 13 marca 2025 r. do 9 kwietnia 2025 r. w formie:

- 1) zbierania uwag w terminie od 13 marca 2025 r. do 9 kwietnia 2025 r.;
- 2) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu, które odbędzie się w dniu 25 marca 2025 r. w Urzędzie Gminy Miedźno, ul. Ułańska 25, 42-120 Miedźno o godz. 16:00;
- 3) dyżuru projektanta, który odbędzie się 18 marca 2025 r. w godz. 16:00–16:30 za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Link do spotkania będzie dostępny w dniu dyżuru na stronie BIP Urzędu Gminy Miedźno <https://www.bip.miedzno.akcessnet.net> zakładka – (lewa strona) Dokumenty Strategiczne/Zagospodarowanie przestrzenne/ Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego w trakcie sporządzania/ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mokra;
- 4) dyżuru projektanta, który odbędzie się 25 marca 2025 r. w Urzędzie Gminy Miedźno, ul. Ułańska 25, 42-120 Miedźno o godz. 16:30.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Mokra. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu. W sąsiedztwie obszaru planu, przy drodze publicznej zlokalizowany jest przystanek autobusowy komunikacji zbiorowej ogólnodostępnej.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowanie planu dla części miejscowości Mokra wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą nr 110/XIV/2019 Rady Gminy Miedźno z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

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

Obszar objęty ustaleniami planu obejmuje działki prywatne. Ustalenia planu nie przewidują konieczności rozbudowy dróg lub budowy nowych. W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna za wyjątkiem kanalizacji sanitarnej. Aktualnie nie przewiduje się budowy kanalizacji sanitarnej dla miejscowości Mokra.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacenką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.