

UCHWAŁA NR XXVIII/213 /16
RADY MIEJSKIEJ W PRZEDBORZU
z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedborza dla terenu położonego przy ul. Koneckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 zmiany: poz. 1579 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zmiany poz.: 904, 961, 1250, 1579) w związku z uchwałą Nr XXXV/250/13 Rady Miejskiej w Przedborzu z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedborza dla terenu położonego przy ul. Koneckiej, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Przedbórz” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Przedborzu Nr X/59/07 z dnia 16 maja 2007 r., Rada Miejska w Przedborzu uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Przedborza dla terenu położonego przy ul. Koneckiej, zwanym dalej „planem”, którego szczegółowe granice oznaczone są na rysunku planu.

2. Integralną częścią Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Przedbórz dla części objętej planem;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały, nie będące ustaleniami planu;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały, nie będące ustaleniami planu.

§2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
 - 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZZ**.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy usługowej **U**,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią **ZZ**;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
- 5) kwalifikacje funkcjonalne wyznaczone symbolem cyfrowym i literowym.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym (rysunkiem planu);
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, rysunek w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
 - 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami);
 - 4) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ewentualne ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu – w granicach obszaru objętego planem;
 - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu a litery przeznaczenie terenu;
 - 7) **przeznaczeniu terenu (funkcja podstawowa)** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budowli od linii rozgraniczającej;
 - 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;
 - 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
 - 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
 - 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
 - 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej najniższej położonego punktu na naturalnej warstwy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;
 - 14) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane w powyższym słowniczku należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§4.1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania się krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni

biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu;
 - 12) szczegółowe zasady i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
2. **W obszarze, o którym mowa w ust. 1 nie występują wymienione niżej zagadnienia, dla których nie określa się ustaleń:**
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 3) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru planu

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska obowiązujące na terenie całego planu:

- 1) realizacja ustaleń planu nie może naruszać obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, a w razie potrzeby winna uwzględniać obowiązki wynikające z przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) teren planu jest częściowo położony w obszarze Natura 2000 Dolina Górnej Pilicy PLH 260018,
- 3) obowiązek przestrzegania na terenach położonych w zasięgu europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000 – wyodrębnionych granicami na rysunku planu – wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tego obszaru przepisach odrębnych.

§ 6. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

nowo realizowane obiekty muszą spełniać wymagania ładu przestrzennego poprzez:

- a) starannie opracowane i zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów prawa projekty architektoniczne,
- b) określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, ukształtowania terenu oraz nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń określa się w Rozdziale 3 niniejszej Uchwały,
- c) obiekty budowlane winny nawiązywać skalą i charakterem do obiektów sąsiednich.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią tworzących ciąg ekologiczny poprzez zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń związanych z utrzymaniem i regulacją rzeki,
- 2) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu w tym istniejących uformowanych skarp opadających w kierunku rzeki Pilicy.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren inwestycji znajduje się w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej – dotyczy zabytkowego układu urbanistycznego miasta Przedborza i zespołu budowlanego wraz z

podziemną, archeologiczną warstwą kulturową, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Piotrkowie Trybunalskim nr K1.IV-5340/25/88 z dnia 2.06.1989 r. Wymagane prowadzenie prac inwestycyjnych zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 2) ustala się, obowiązek wykonania wyprzedzających badań wykopaliskowych metodami archeologicznymi na obszarze prac ziemnych związanych z przedmiotową inwestycją, z uwagi na występowanie na tym terenie pozostałości nawarstwień kulturowych;
- 3) na terenie planu wymagane jest uzyskania odrębnego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na realizację prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) nowe budynki i obiekty budowlane należy lokalizować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych i na załączniku graficznym;
- 2) intensywność zabudowy oraz wskaźniki wykorzystania terenu indywidualne wg ustaleń szczegółowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na terenie planu nie ma terenów górniczych;
- 2) w granicach planu nie ma terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) teren oznaczony na rysunku planu 1.ZZ określa obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podział na działki terenu oznaczonego na rysunku planu 1.U przy czym nowo powstała działka musi łącznie spełniać warunki:
 - a) minimalna powierzchnia nowo powstałej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość elewacji frontowej działki od strony drogi, od której działka ma obsługę komunikacyjną – 20,0 m,
 - c) działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu,
 - d) granice wydzielonej działki budowlanej powinny tworzyć z działką drogi, z której działka budowlana jest obsługiwana, kąt 70°-120 °,
 - e) obsługa komunikacyjna nowo wydzielonej działki musi być zapewniony przez układ dróg wewnętrznych, który zapewni dostęp do działki.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej:

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu 1.ZZ ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budowli drogowych;
 - 2) zakaz budowy urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej tablic oraz innych tablic reklamowych.
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu 1.U, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budowli drogowych,
 - 2) lokalizację obiektów małej architektury.

§ 13. W zakresie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury ustala się:

1. Odprowadzenie ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
- 2) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na teren własnej działki lub do projektowanej kanalizacji deszczowej,
- 3) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych związanych z usługami należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) dla całego obszaru planu zaopatrzenie w wodę z istniejącej lokalnej sieci wodociągowej w oparciu o wodociąg;
- 2) przewidywana sieć wodociągowa winna zapewnić wodę do celów gospodarczo-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego.

3. Zaopatrzenie w ciepło:

Dla całego obszaru planu zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (kotłowni c.o.) realizowanych na podstawie projektów budowlanych z założeniem nieprzekraczania dopuszczalnych norm emisji spalin lub z sieci ciepłowniczej.

4. Zaopatrzenie w gaz:

Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej po uzyskaniu warunków przyłączenia i w oparciu o przepisy szczególne i odrębne lub z butli gazowych.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci elektroenergetycznych;
- 2) na terenie przeznaczonym pod nową zabudowę, dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4kV zgodnie z obowiązującymi przepisami (w bryle budynku),

6. Telekomunikacja:

- 1) dostęp do telefonicznych połączeń kablowych z istniejącej i projektowanej sieci kablowej, z uwzględnieniem alternatywnych operatorów za pośrednictwem kablowego rozproszania linii abonenckich,
- 2) na terenie całego planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 3) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej (maksymalnej wysokości dla masztów telefonii komórkowej – nie ustala się.)

7. Gospodarka odpadami:

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi ustala się zasadę odbioru w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;
- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U.

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi i handel nie stanowiące przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: bezobsługowa myjnia samochodowa.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (nie dotyczy inwestycji

celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych):

- a) lokalizowanie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) minimalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,05;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,5;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5,
 - f) maksymalna powierzchni sprzedaży dla samodzielnego obiektu budowlanego – do 1990,0 m²,
 - g) ustala się zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowych na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej budynków związanych z obsługą klienta, z czego przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową minimum 5% lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - h) wysokość zabudowy – do 13,00 m npt. dla budynków oraz maksymalnie 2 kondygnacji naziemnych i poddasze nieużytkowe (możliwe do wykorzystania dla urządzeń technicznych),
 - i) maksymalna głębokość traktu dla budynków – do 21,0 m,
 - j) geometria dachu (kąt nachylenia wysokości kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek kalenicy) – dla budynku dachy spadziste dwu- lub wielospadowe i rozpięte na trakcie nie szerszym niż 14,0 m o spadku dachu w przedziale 20-40°, dla przykrycia szerszych taktów budynku do 21,00 m zastosować dachy spadziste wielospadowe o trakcie nie większym niż 7,00 m o spadku dachu w przedziale 20-40°, a w części środkowej dachy płaskie (1-10°),
 - k) w rozwiązaniach architektonicznych planowanych obiektów winno się nawiązywać do rozwiązań występujących w tradycyjnej zabudowie sąsiadującej zabudowie w zakresie kształtowania bryły, elewacji (podziały elewacyjne, wielkość i proporcje otworów, podziały stolarki, nasycenie detalem) oraz materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - l) kolorystyka elewacji – zastosować jasne pastelowe kolory,
 - m) ustala się zakaz stosowania na elewacjach okładzin z sidingu oraz płytek ceramicznych,
 - n) obiekty towarzyszące takie jak: stacje trafo, śmietniki itp. Winny być wbudowane w bryłę budynku.
- 3) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu.**
- a) obsługa komunikacyjna nastąpi poprzez wjazdy z drogi wewnętrznej biegnącej po zachodniej stronie planu.,
 - b) działki nieposiadające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej można wykorzystać na cele budowlane zgodnie z przeznaczeniem po zapewnieniu dostępu do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 4) **zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:**
- a) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 13.
- 5) **zasady lokalizacji reklam i nośników reklamowych:**
- a) maksymalna powierzchnia wszystkich reklam i tablic informacyjnych umieszczanych na elewacji budynku nie może przekroczyć łącznie 20 m²,
 - b) wysokość reklamy lub tablicy informacyjnej nie przekroczy 1,5 m,
 - c) reklama będzie harmonizować z elewacją, na której zostanie umieszczona,
 - d) dopuszcza się realizację reklam i nośników reklamowych jedynie w płaszczyźnie elewacji budynku,
 - e) zakaz lokalizacji reklam i nośników reklamowych na dachu budynku.
- 6) **zasady realizacji ogrodzeń:**
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia w liniach rozgraniczających dróg – 1,8 m,
 - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń – 0,5 m,
 - c) zakazu realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych żelbetonowych typu słupowo-płytowego oraz ogrodzeń z tworzyw sztucznych,
 - d) ogrodzenie musi być ażurowe na całej swojej wysokości (z wyłączeniem podmurówki).

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZZ.

1) przeznaczenie terenu - obszar szczególnego zagrożenia powodzią;

2) na terenach o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) zakaz wznoszenia zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z utrzymaniem i regulacją rzeki,
- b) możliwość użytkowania terenu jako zieleni nieurządzonej, łąki i pastwiska.
- c) zakaz stosowania ogrodzeń,
- d) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu w tym istniejących uformowanych skarp opadających w kierunku rzeki Pilicy.

§ 16. Stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30 % dla całego terenu niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 17. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 18. Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze w granicach objętych jego opracowaniem, tracą moc wszystkie wcześniej uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Przedborza.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W PRZEDBORZU
Krzysztof Zawisza

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXVIII/213/16 Rady Miejskiej w Przedborzu z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedborza dla terenu położonego przy ul. Koneckiej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie Uchwały Nr XXXV/250/13 Rady Miejskiej w Przedborzu z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedborza dla terenu położonego przy ul. Koneckiej.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny sporządzenia miejscowego planu określonego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.)

Niniejsza uchwała kończy tryb postępowania w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziany w art. 17 w/w ustawy.

W przedłożonym do zatwierdzenia projekcie planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** poprzez ujednoczenie rozwiązań architektonicznych budynków, ogrodzeń oraz obiektów małej architektury, aby powstające elementy nie były dysharmonijne w otaczającej przestrzeni, przez co nie pogorszą odbioru wizualnego przestrzeni.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:** poprzez sprecyzowanie w ustaleniach szczegółowych rozwiązań architektonicznych planowanej zabudowy w poszczególnych terenach funkcjonalnych, uwzględniające cechy regionalne i ochrony krajobrazu kulturowego.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych:** plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie była wymagana, ponieważ tereny dla których następuje zmiana przeznaczenia nie obejmują gruntów chronionych I, II i III klasy bonitacyjnej.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** teren inwestycji znajduje się w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej – dotyczy zabytkowego układu urbanistycznego miasta Przedborza i zespołu budowlanego wraz z podziemną, archeologiczną warstwą kulturową, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Piotrkowie Trybunalskim nr Kl.IV-5340/25/88 z dnia 2.06.1989 r. Wobec powyższego ustalono zakazy i nakazy dla planowanego zainwestowania uwzględniając specyfikę terenu objętego planem.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** poprzez zastosowanie następujących ustaleń:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - c) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto wyznaczone w planie tereny funkcjonalne określające przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów nie stanowią funkcji przeciwstawnych, powodujących zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi. Plan miejscowy zawiera szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:** poprzez wyznaczenie terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych (poprzez ich kontynuację) będących w zasięgu sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przez co zminimalizowane zostaną wydatki na rozwój sieci infrastruktury technicznej i

komunikacyjnej.

- 7) **prawo własności:** zapisy planu miejscowego w nieznacznym stopniu ingerują w prawa własności gruntów objętych planem.
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** ma obszarze objętym planem nie występują tereny obiekty i urządzenia służące obronności państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).
- 9) **potrzeby interesu publicznego:** celem planu jest umożliwienie realizacji inwestycji służącej zaspokajaniu potrzeb podstawowych w zakresie usług dla mieszkańców.
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** w ustaleniach planu dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.
- 11) **w trakcie procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniach do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego został zainicjowany Nr XXXV/250/13 Rady Miejskiej w Przedborzu z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przedborza dla terenu położonego przy ul. Koneckiej i procedowany był w pełnym zakresie, jak wynika z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w niezbędnym zakresie, jaki wskazany został dla tego typu dokumentów w ustawie o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1 oraz pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta Przedborza kolejno dopełnił czynności określone w w/w ustawach. Ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków została również zamieszczona na stronie internetowej gminy. Następnie ogłosił w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożono ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczono termin w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej gminy.
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Burmistrz Miasta Przedborza na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość w/w procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. W całości wypełniono art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
- 13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę.
- 14) **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:** do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi. Można więc przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

- 15) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:** nowa zabudowa została tak usytuowana aby zachować warunki wynikające z ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni, gdyż struktury przestrzennego zostały tak ukształtowane aby dążyć do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (wyznaczone tereny zabudowy posiadają dostęp do transportu publicznego), nowa zabudowa umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu publicznego (wyznaczone tereny zabudowy posiadają dostęp do transportu publicznego). Zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez dopuszczenie realizacji ścieżek w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne. Nowa zabudowa została zaplanowana w sąsiedztwie i jako kontynuacja istniejącej zabudowy.
- 16) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:** rozwiązania planistyczne uwzględniały zasadę wyznaczania terenów budowlanych jako uzupełnienie zabudowy w ukształtowanej tkance osadniczej a nowe tereny budowlane stanowią kontynuację istniejących terenów budowlanych, które położone są w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina Przedbórz posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętą Uchwałą Nr XXVII/197/16 Rady Miejskiej w Przedborzu z dnia listopada 2016 r. Ustalenia przyjęte w projekcie planu są zgodne z wynikami tej analizy oraz uwzględniają szereg zagadnień związanych z rozwojem gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu nie generują dodatkowych obciążeń finansowych dla budżetu gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Załącznik Nr 3
Do Uchwały Nr XXVIII/213/16
Rady Miejskiej w Przedborzu
z dnia 29 grudnia 2016r.

rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Przedborzu o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Przedborza dla terenu położonego przy ul. Koneckiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich funkcjonowania.

Jako podstawę prawną przyjęto:

ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.);

ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.);

ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)

ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.)

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania obszaru objętego planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane i później eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci.

Środki finansowe na cele infrastrukturalne realizowane przez gminę będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz funduszy Unii Europejskiej.

Źródłem dochodu gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości. Gmina uzyska również dochody z podatku od nieruchomości.

Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy strukturalnych, które zostaną wdrożone w gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych gminy. Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

Prognozowane wydatki związane z realizacją ww projektu będą stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w wieloletnich programach inwestycyjnych gminy.

