

Uchwała Nr

Rady Gminy Włodowice

z dnia.....

w sprawie

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru
miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 243/XXVIII/2018 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice,

Rada Gminy Włodowice

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Włodowice, uchwalonego uchwałą Nr 189/XXIII/2017 Rady Gminy Włodowice z dnia 31 sierpnia 2017 r.

i uchwala:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru
miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała,
- 2) graficznej, którą stanowi rysunek planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej uchwały – Rysunek planu w skali 1:2000, wykonany na kopii mapy ewidencji gruntów, zwany dalej rysunkiem planu,
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Włodowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Włodowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Włodowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa uchwała,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczającej, przy czym linia ta nie dotyczy:
 - a) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z: infrastrukturą techniczną, komunikacją, utrzymaniem porządku,
 - b) warstwy ocieplenia budynku związanego z inwestycjami termomodernizacji,
 - c) okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
 - d) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°,
- 5) dachu spadzistym - należy przez to rozumieć symetryczny dach: dwuspadowy, wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 13-45°,
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyżej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1065),
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć funkcje obiektów i terenów służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności z zakresu handlu, gastronomii, bankowości, opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, rekreacji, wypoczynku, oświaty, wychowania, sportu, turystyki, a także usługi hotelarskie, pocztowe, telekomunikacyjne, siedziby instytucji, administracji, biura, gabinety oraz inne, z wyłączeniem usług stanowiących przedsięwzięcia określane jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz usług:
 - a) handlu hurtowego,
 - b) handlu pojazdami mechanicznymi,

- c) z powierzchnią wystawienniczą lub handlową zlokalizowaną poza budynkiem,
- d) związanych ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
- e) związanych z obsługą komunikacji samochodowej i motoryzacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, lakiernie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 5) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 1MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1ITW – teren infrastruktury technicznej wodociągowej,
 - d) 1KD2 – teren dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
 - e) 1KD5, 2KD5, 3KD5 - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
 - f) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - g) 1R1, 2R1 – tereny rolnicze,
 - h) 1ZL1 – teren lasów,
 - 6) granice archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej,
2. W rysunku planu obowiązują oznaczenia obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) oznaczenie położenia w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód,
 - 2) oznaczenie położenia w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
 - 3) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
 - 4) oznaczenie położenia w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
 - 5) granica Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,
 - 6) oznaczenie stanowiska archeologicznego wraz z numeracją,
3. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:
- 1) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
 - 2) linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
4. Na obszarze objętym planem nie ustala się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

- a) terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 868 z późn. zm.),
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),
 - c) obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.),
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,
- 2) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu sidding lub blachy falistej,
- 3) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w gamie ciemnych odcieni czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub w czerni,
- 4) w granicach terenów objętych planem obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu dopuszcza się: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu, dojścia, place manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- 5) dla zabudowy istniejącej na działkach budowlanych, w których udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy niż wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- 6) dla zabudowy istniejącej, w której intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy budynków w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej przekracza wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- 7) dla zabudowy istniejącej, w której wysokość budynków przekracza ustaloną w planie maksymalną wysokość zabudowy dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- 8) dla zabudowy istniejącej, w której wielkość powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej przekracza wskaźnik ustalony w planie dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania tych budynków, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych,

- 3) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami,
- 4) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych,
- 5) nakazuje się stosowanie utwardzonych, trwałych nawierzchni na terenach parkingów oraz dróg publicznych,
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w tym:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) w zakresie ochrony wód i ziemi obowiązuje ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i oczyszczanie do poziomów określonych przepisami z zakresu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),
- 8) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym - poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.), w tym:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MNU, MN1 obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w terenie 3MN1 oznacza się na rysunku planu stanowisko archeologiczne,
- 2) ustala się granice archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu, obejmujące obszar, w którym prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 z późn. zm.),

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się:

- 1) położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 1MN1, 1ITW, 1KD5, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 1R1, 1ZL1 w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód,
- 2) położenie części obszaru objętego planem w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, której granica oznaczona na rysunku planu obejmuje teren 2KD5, 2MN1, 1MNU, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1, 3KD5, 6KDW, 2R1,
- 3) położenie części obszaru objętego planem, w tym terenów 1MN1, 1ITW, 1KD5, 1R1, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 1ZL1, 1KD2 w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, w którym obowiązują ustalenia określone w:
 - a) rozporządzeniu Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 27 kwietnia 2006 r., nr 51, poz. 1423),

- b) planie ochrony, przyjętym Uchwałą nr IV/48/2/2014 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 25 marca 2014 r. poz. 1763),

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 700 m²,
- 2) szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie mniejszą niż 17 m,
- 3) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do pasa drogowego za wyjątkiem narożnych ścięć przy skrzyżowaniach dróg od 60° do 120°.
- 4) jeżeli przy dokonywaniu podziału nie jest możliwe wydzielenie wszystkich działek o powierzchniach nie mniejszych niż 700 m² każda i szerokościach nie mniejszych niż 17 m każda dopuszcza się pozostawienie 1 działki o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² oraz dowolnej szerokości frontu działki i dowolnym kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio lub pośrednio z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w granicy obszaru objętego planem,
- 2) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach, w garażach lub wiatrach garażowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - c) 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - d) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów gastronomicznych,
 - e) 1 miejsce na 75 m² powierzchni użytkowej budynku usług hotelarskich, w tym agroturystyki,
 - f) w zakresie pozostałych usług - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, poddasza, pomieszczeń technicznych, gospodarczych,
- 3) wśród miejsc do parkowania związanych z funkcją usługową, o których mowa w pkt 2 ustala się zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 1–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk jest większa niż 40.
- 4) minimalna ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.).

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie systemów infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem z systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza

- granicą obszaru objętego planem poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu,
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, modernizacji, zmiany przebiegu istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - 3) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu,
 - 4) dopuszcza się likwidację (odłączenie, rozbiórkę) odcinków sieci lub urządzeń, z zachowaniem ciągłości systemu,
 - 5) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych infrastruktury technicznej innych niż budynki i urządzeń infrastruktury technicznej nie większą niż 25 m,
 - 6) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej,
 - 7) w odniesieniu do odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków przemysłowych wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów i ścieków bytowych do szczelnych kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
 - b) w terenie nie objętym zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
 - odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników z nakazem ich opróżniania i transportu ścieków do stacji zlewnych lub oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków,
 - 8) w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych w systemy kanalizacyjne zamknięte lub w systemy otwarte,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej,
 - 9) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - 10) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się realizację układu sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu,
 - 11) w odniesieniu do sieci teletechnicznych:

- a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych,
 - b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 12) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię ciepłą, z uwzględnieniem przepisów zawartych w uchwale nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,

§ 11. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami, przy czym na poszczególnych działkach budowlanych mogą być lokalizowane:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu nieuciążliwych usług,
 - c) zabudowa usługowa z zakresu nieuciążliwych usług i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - d) nieuciążliwe usługi w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i w budynkach mieszkalno-usługowych,
- 2) dopuszcza się:
 - a) parkingi,
 - b) wiaty,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) formy dachów:
 - dachy płaskie,
 - dachy spadziste,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5, za wyjątkiem:
 - budynków z dachami płaskimi o maksymalnej wysokości zabudowy 8 m,
 - garaży, wiat i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%,
 - e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - 6 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,

- g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 1,6,
- h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m², z dopuszczeniem wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej:
 - dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub dla poprawy warunków jej zagospodarowania,
 - dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - dla dojazdu i dojazdu,
 - przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni zabudowy budynków innych niż budynek mieszkalny nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nieuciążliwe usługi:
 - w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - w budynkach mieszkalno-usługowych, w których łączna powierzchnia użytkowa wykorzystywana na cele usługowe nie przekracza 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - jako zabudowa usługowa o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) parkingi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wiaty,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się dachy naczółkowe i przyczółkowe,
 - b) dopuszcza się lukarny o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, takim samym jak głównych połaci dachu,
 - c) ustala się minimalny wysięg okapu dachu i wiatrownic poza ścianę szczytową, nie mniejszy niż 60 cm,
 - d) ustala się zaakcentowanie poziomu okapu i cokołu (np.: poprzez zróżnicowanie kolorystyki i faktur), a także odcięcie dachu na linii okapu od ściany szczytowej,
 - e) ustala się pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) formy dachów:
 - symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30-45°, z dopuszczeniem kąta nachylenia głównych połaci dachowych 10-45° dla budynków usługowych,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5, za wyjątkiem:
 - garaży, wiat i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,

- e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - 6 m,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,
- h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m², z dopuszczeniem wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej:
 - dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub dla poprawy warunków jej zagospodarowania,
 - dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - dla dojścia i dojazdu,
 - przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN1, 3MN1, 4MN1, 5MN1, 6MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę zagrodową, o łącznej powierzchni zabudowy budynków innych niż budynek mieszkalny nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nieuciążliwe usługi:
 - w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - w budynkach mieszkalno-usługowych, w których łączna powierzchnia użytkowa wykorzystywana na cele usługowe nie przekracza 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - jako zabudowa usługowa o łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) parkingi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wiaty,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) formy dachów - dachy spadziste, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków innych niż budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5, za wyjątkiem:
 - budynków z dachami płaskimi o maksymalnej wysokości zabudowy 8 m,
 - garaży, wiat i budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości zabudowy 6 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego - 6 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,6,

- h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m², z dopuszczeniem wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej:
 - dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub dla poprawy warunków jej zagospodarowania,
 - dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - dla dojazdu i dojazdu,
 - przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie,

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IITW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna wodociągowa, w tym obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej, ujęcia wody wraz z zapleczem technicznym,
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa, nie kolidującej z przeznaczeniem terenu,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) formy dachów:
 - symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 10-45°,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 6 m z zastrzeżeniem § 10 pkt 5,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%,
 - e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku - 3 m,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8,
 - h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „zbiorcza”,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi 1KD2 w liniach rozgraniczających - 20 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD5, 2KD5, 3KD5 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa”,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi 1KD5 w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) szerokość drogi 2KD5 w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) szerokość drogi 3KD5 w liniach rozgraniczających - 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi 1KDW w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) szerokość drogi 2KDW w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) szerokość drogi 3KDW w liniach rozgraniczających - 10 m, z lokalnym poszerzeniem do szerokości 18 m na połączeniu z drogą 2KDW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) szerokość drogi 4KDW w liniach rozgraniczających - 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - e) szerokość drogi 5KDW w liniach rozgraniczających - 4 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - f) szerokość drogi 6KDW w liniach rozgraniczających - od 6 do 14 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R1, 2R1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren rolniczy, grunty rolne,
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem terenu,
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków,

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren lasów,
 - b) budowle i urządzenia związane z gospodarką leśną,
 - c) urządzenia turystyczne związane z gospodarką leśną takie jak: parkingi leśne, pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się wysokość dopuszczonych budowli i urządzeń nie większą niż 25 m,

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Włodowice.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.


RADCA PRAWNY
Dariusz Płaś

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości
Parkoszowice w Gminie Włodowice

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice, zwany dalej planem, stanowi realizację uchwały nr 243/XXVIII/2018 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice.

Opracowanie planu jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu. Obszar objęty opracowaniem posiada obowiązujący plan miejscowy.

Opracowanie planu ma na celu określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, które umożliwią rozwój zabudowy, w tym głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwzględnieniem ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych gminy.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Prace nad projektem planu podjęto w związku z uchwałą nr 243/XXVIII/2018 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice.

Obszar objęty opracowaniem posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej, wyznaczając termin składania wniosków na dzień 20 sierpnia 2018 r.

Pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załączniki graficzne określające granice opracowania. Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Wójt Gminy Włodowice rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Włodowice, uchwalonego uchwałą Nr 189/XXIII/2017 Rady Gminy Włodowice z dnia 31 sierpnia 2017 r.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem w dniach od 16.09.2019 r. do 14.10.2019 r., w określonym terminie składania uwag do dnia 29.10.2019 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu miejscowego opracowaniem projektu planu dotyczy fragmentów miejscowości Parkoszowice w gminie Włodowice.

Dla obszaru miejscowości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice, uchwalony Uchwałą Nr 140/XIX/2004 Rady Gminy Włodowice z dnia 07.12.2004 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 14 z 2 lutego 2005 r.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, tereny objęte opracowaniem w większości znajdują się w granicach terenów rolniczych.

W przedmiotowym planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1, teren infrastruktury technicznej wodociągowej ITW, teren dróg publicznych klasy „zbiorcza” KD2, tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa” KD5, tereny dróg wewnętrznych KDW, tereny rolnicze R1, teren lasów ZL1.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.),

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:
 - o terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. poz. 868 z późn. zm.),
 - o obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),
 - o obszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.),
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

W przedmiotowym planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie obszarów objętych opracowaniem.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ochronie walorów krajobrazowych służyć będą w szczególności ustalenia planu w zakresie maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy.

W planie określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez ustalenia planu dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W ustaleniach planu uwzględniono:

- położenie części obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa Wschód,
- położenie części obszaru objętego planem w otulinie Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”,

- położenie części obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”.

W planie uwzględniono występowanie ww. obszarów objętych ochroną, w szczególności poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenie zasad ochrony środowiska i zasad odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych.

Dla obszaru objętego opracowaniem uwzględniono wymagania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w związku z występowaniem w tym terenie stanowisk archeologicznych.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej. Ochronie zdrowia służą też ustalenia planu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu posiadają dostęp do istniejących dróg i ciągów infrastrukturalnych. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu zmiany planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu w odpowiedzi na złożone wnioski.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów objętych planem, oraz nie związane z obsługą terenów objętych planem, na warunkach określonych w planie.

W ustaleniach planu uwzględniono także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac

planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na fakt, że tereny zabudowy wyznaczone w planie będą obsługiwane głównie przez istniejące drogi. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie gminy. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu stanowią uzupełnienia istniejących terenów zabudowy obsługiwanych w większości przez istniejącą sieć drogową, co daje możliwość dostępu do komunikacji publicznej,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń planu stanowić będzie uzupełnienia istniejących terenów zabudowy, w obszarach posiadających możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Włodowice zostały przyjęte uchwałą Nr 200/XXV/2013 Rady Gminy Włodowice z dnia 4 marca 2013 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Włodowice.

W okresie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Włodowice dla potrzeb oceny aktualności studium i planów miejscowych, dla przedmiotowego terenu nie były jeszcze prowadzone prace związane z opracowywaniem projektu planu.

Uchwała nr 243/XXVIII/2018 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obszaru miejscowości Parkoszowice w Gminie Włodowice została podjęta już po podjęciu uchwały w sprawie oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W uchwale nr 200/XXV/2013 Rady Gminy Włodowice z dnia 4 marca 2013 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Włodowice

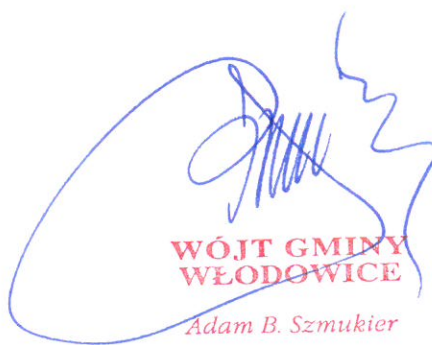
stwierdzono nieaktualność „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodowice” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Włodowice nr 216/XXIX/02 z dnia 30.08.2002 r., zmienionego uchwałą nr 206/XXX/2010 Rady Gminy Włodowice z dnia 26 lutego 2010 r., co skutkuje koniecznością dokonania zmian aktualizujących ww. studium w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zakresie określonym wstępnie wynikami przeprowadzonej oceny, stanowiącymi załącznik nr 1 do tej uchwały. Stwierdzono też aktualność obowiązujących wówczas planów miejscowych, ale w treści ww. analizy zawarto stwierdzenie, że plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Włodowice, uznaje się za aktualne do czasu opracowania zmiany studium. Zaktualizowane studium powinno określać obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W treści ww. analizy zawarto też stwierdzenie, że opracowanie zmiany studium jest niezbędne dla koordynacji polityki przestrzennej gminy przy opracowywaniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana studium powinna więc w jak największym stopniu odpowiadać obecnym potrzebom rozwojowym gminy Włodowice.

Ze względu na potrzebę dostosowania zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włodowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w treści ww. analizy uznano za zasadne podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. Analiza ta wytyczała więc kierunek polityki przestrzennej gminy Włodowice polegający na opracowaniu w pierwszej kolejności zmiany studium, a w dalszej zmian planów miejscowych zgodnych ze zmienionym studium. Biorąc pod uwagę fakt, że nowe studium zostało przyjęte uchwałą Nr 189/XXIII/2017 Rady Gminy Włodowice z dnia 31 sierpnia 2017 r. a przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia jego ustalenia i jest z nimi zgodny można stwierdzić, że ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu obejmują realizację poszerzeń dróg publicznych oraz uzupełnień sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

Przeznaczenie terenów określone ustaleniami przedmiotowego planu miejscowego będzie generowało dla gminy dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. W planie ustalono stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.



**WÓJT GMINY
WŁODOWICE**
Adam B. Szmukier



RADCA PRAWNY
Dariusz Ptas

Kordczyk9.

