

**UCHWAŁA NR XLI/267/21
RADY MIEJSKIEJ W DZIAŁOSZYNIE**

z dnia 25 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Działoszynie przy ul. Sadowskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Działoszynie Nr LIX/394/18 z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sadowskiej w mieście Działoszyn, Rada Miejska w Działoszynie stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego w Działoszynie przy ul. Sadowskiej nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Działoszyn, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/211/20 Rady Miejskiej w Działoszynie z dnia 23 grudnia 2020 r. oraz uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Sadowskiej w mieście Działoszyn.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne oraz przedmiot i zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w mieście Działoszyn przy ul. Sadowskiej, zwany dalej planem, obejmuje teren położony w mieście Działoszyn, obręb 2 oraz teren położony w miejscowości Sadowiec, w gminie Działoszyn.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Przepisy ogólne oraz przedmiot i zakres obowiązywania ustaleń planu – Rozdział 1;
- 2) Przepisy obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem – Rozdział 2;
- 3) Przepisy szczegółowe, zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów – Rozdział 3;
- 4) Przepisy końcowe – Rozdział 4.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) kształtowanie przestrzeni wyznaczonej granicami planu w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, uwzględniając wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe;
- 2) zapewnienie integracji wszelkich działań, bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska w tym obiektów budowlanych;
- 3) określenie sposobu wykonania prawa własności, ochrona interesów publicznych oraz ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe i cyfrowe, określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy wynikających z istniejących uwarunkowań i przepisów obowiązującego prawa.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia oraz przyporządkowane im symbole literowe:

- 1) PU - teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) ZI - teren zieleni izolacyjnej;
- 3) KDD - teren drogi publicznej.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Działoszynie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w §1 uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień uchwalenia niniejszego planu oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie funkcje i sposób użytkowania działki budowlanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które przeważają, i którym winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć istniejący lub wyznaczony w planie sposób użytkowania działki budowlanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie i nie jest z nim sprzeczny;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość usytuowania ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu; nie dotyczy ona elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego oraz schody wraz z zadaszeniem, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, rampy, windy, które mogą wykraczać poza tą linię na odległość nie większą niż 2,0 m;
- 10) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny w powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać:
 - a) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
 - b) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - c) obowiązujących przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych.
- 2) Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z określonymi w Rozdziale 3 parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 3) Określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy należy odnosić do terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
- 4) Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy.
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 7. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi zabudowy w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zakaz realizacji działalności usługowej lub produkcyjnej prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz na zasadach określonych ustaleniami planu, stwarzającej uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich, w postaci:
 - a) przekraczania obowiązujących norm imisji hałasu i wibracji oraz promieniowania elektromagnetycznego,
 - b) wytwarzania drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
- 4) zakaz prowadzenia działalności związanej z selektywnym magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiwaniem odpadów, za wyjątkiem magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi, zgodnie z ustawą prawo wodne oraz przepisami z nią związanymi;
- 6) zakaz dokonywania zmiany stosunków wodnych na gruncie ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.

2. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu, przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności minimalizowania przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych.

3. Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami o utrzymaniu porządku i czystości w gminie oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. W związku z tym w granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady:

- 1) postępowanie z odpadami powinno być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 2) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych i szkodliwych, obowiązek selektywnego ich gromadzenia i przechowywania, a następnie przekazywania odpowiednim odbiorcom.

4. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów podlegających ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem.

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty i obszary chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w granicach obszaru objętego planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem planu, dotyczącym określenia zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

§ 10. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obszary górnicze, udokumentowane złoża surowców oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu IPU:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 18 m.

2. Dla nowo wydzielonych działek ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 80 – 100°.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

4. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. 1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać się będzie z istniejącego układu ulic miejskich, powiązanego z obszarem opracowania poprzez ul. Sadowską, położoną poza granicami opracowania planu i graniczącą z nim od południa oraz drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD.

2. Ustala się wskaźnik wyposażenia terenu w miejsca postojowe dla samochodów w ilości:

- 1) dla obiektów produkcyjnych – min. 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
- 2) dla obiektów usługowych – min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej związanej z obsługą klienta, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) dla obiektów wymagających obsługi przez samochody dostawcze - min. 1 miejsce postojowe dla samochodów dostawczych na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej.

3. W przypadku obiektu w którym mieści się kilka rodzajów użytkowania dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany obiekt lub zespół obiektów.

4. W granicach terenu objętego planem na parkingach ogólnodostępnych należy przeznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów z kartą parkingową w liczbie nie mniej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 14. 1. Ustala się ogólne zasady rozbudowy i modernizacji systemu infrastruktury technicznej:

- 1) przebiegi projektowanych sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowana zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleniami przepisów szczególnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci oraz zmianę lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

3) możliwość realizacji innych niż wymienione w ust. 2 – 8 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej np. telewizji kablowej, instalacji alarmowych, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu.

2. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) obsługa z ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego w granicach terenu 1PU oraz z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego poza terenem objętym planem oraz ;

2) możliwość zaopatrzenia w wodę do celów przemysłowych z indywidualnych ujęć wody;

3) wprowadza się wymóg zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy pomocy sieci hydrantowej z hydrantami zewnętrznymi nadziemnymi zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po doprowadzeniu do parametrów określonych przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków.

4. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony;

2) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;

3) możliwość realizacji sieci kanalizacji deszczowej w celu obsługi całego obszaru objętego planem;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne i przepisami z nią związanymi.

5. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego przyłącza oraz możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej oraz budowy nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) zaleca się prowadzenie sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako linii kablowych.

6. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą:

1) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych;

2) zaleca się wykorzystanie dla celów grzewczych nośników energii o niskiej emisji pyłów, tlenku węgla, sadzy oraz tlenków siarki i azotu.

7. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące innych sieci infrastruktury technicznej:

1) możliwość rozbudowy istniejących i budowy nowych sieci telekomunikacyjnych w celu przyłączenia nowych abonentów;

2) możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób wykluczający oddziaływanie na ludzi, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz przepisami z nią związanymi.

8. W granicach obszaru objętego planem ustala się możliwość budowy sieci gazowej, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.

§ 15. W granicach obszaru objętego planem nie określa się sposobu tymczasowego użytkowania terenu. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z planem, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe, zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 16. Dla terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa, magazyny, składy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty administracyjne i socjalne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji w tym parkingi, place manewrowe i drogi wewnętrzne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 10,0 m od południowej granicy terenu 1PU,
 - 6,0 m od północnej granicy terenu 1PU,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,05 do 0,9,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - f) możliwość lokalizacji budynków w granicy oraz w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy maksymalnie 10,0 m,
 - b) geometria dachu – dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15-40° lub dachy płaskie,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych oraz części budynków produkcyjnych i magazynowych o wysokości do 15,0 m jeżeli jest to wymagane ze względów technologicznych.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania – nasadzenia zieleni w formie żywopłotu.

§ 18. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy „D”- dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania - szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m.

§ 19. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – część terenu drogi publicznej klasy „D”- dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania - szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 20. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu, ustala się w wysokości 30%.

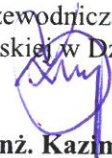
§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Działoszyn.

§ 22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Działoszyn.

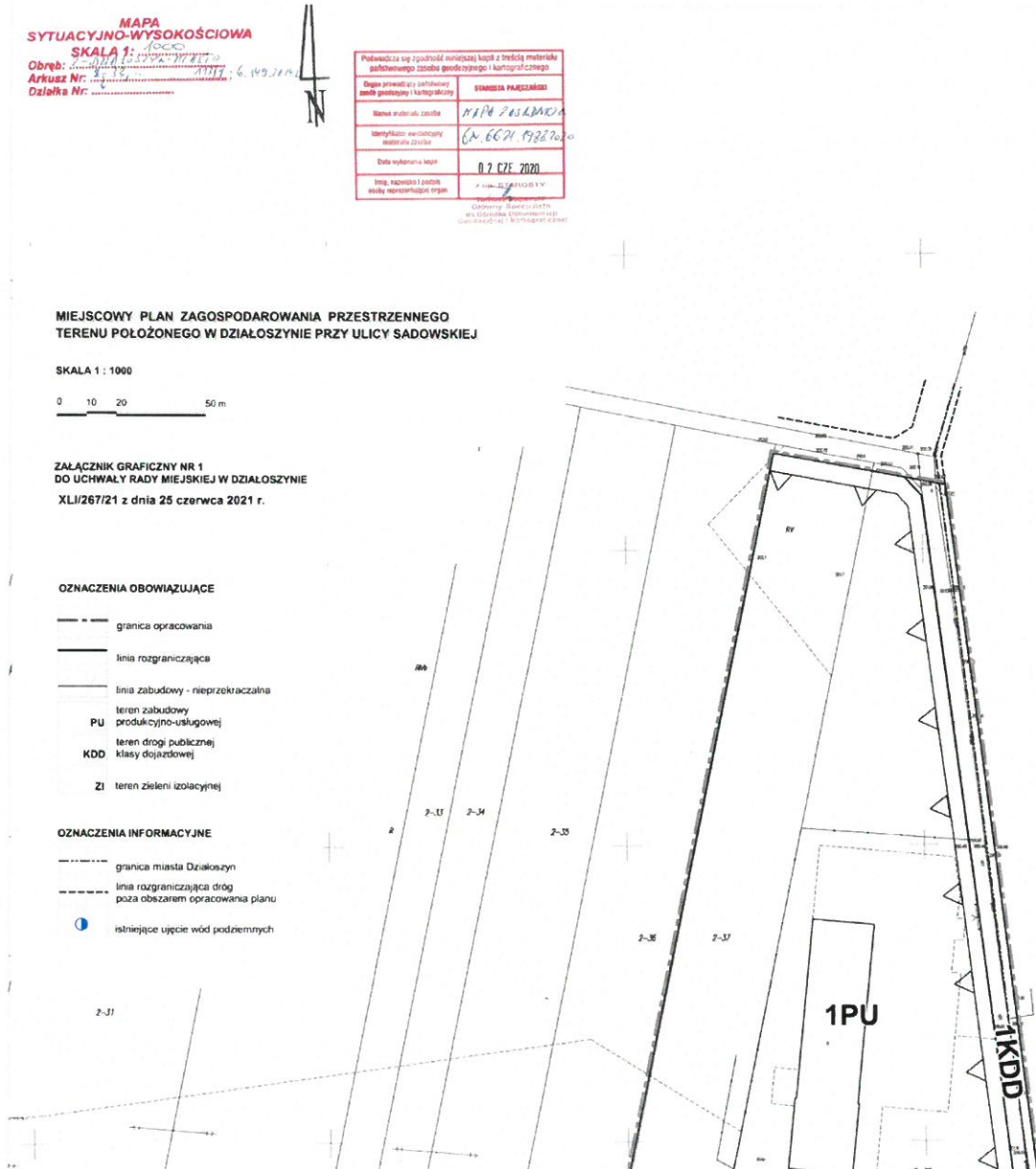
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Działoszyń


mgr inż. Kazimierz Środa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/267/21
Rady Miejskiej w Działoszynie
z dnia 25 czerwca 2021 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/267/21
Rady Miejskiej w Działoszynie
z dnia 25 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Sadowskiej w Działoszynie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Sadowskiej w Działoszynie, zwany dalej planem, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 17.10.2019 r. do 07.11.2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Działoszyń.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21.11.2019 r.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym Rada Miejska w Działoszynie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Działoszynie przy ul. Sadowskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. Poz.1038), Rada Miejska w Działoszynie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Działoszyn:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Działoszynie przy ul. Sadowskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy Działoszyn:

- 1) Plan obejmuje teren prywatnej działalności gospodarczej, na którym Gmina nie będzie realizować zadań własnych w zakresie infrastruktury technicznej.
- 2) Zadania w zakresie realizacji gminnych dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy wieloletniego programu inwestycyjnego gminy Działoszyn, zgodnie z określonymi w nim terminami przewidzianymi na realizację tych zadań.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/267/21
Rady Miejskiej w Działoszynie
z dnia 25 czerwca 2021 r.

Dane przestrzenne tworzone dla planu zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922).

UZASADNIENIE
rozwiązań przyjętych w projekcie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Działoszynie przy ul. Sadowskiej

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Działoszynie Nr LIX/394/18 z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sadowskiej w mieście Działoszyn, Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyn przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,1 ha. Celem planu jest rozszerzenie terenu prowadzonej działalności produkcyjnej branży przetwórstwa owocowo-warzywnego, prowadzonej na terenie działek nr 111, 112, 37, 38, 68/2, położonych w Działoszynie obręb 2 miasta, a tym samym korektę i ujednolicenie zapisów obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Działoszyn, przyjętego Uchwałą Nr XXI/139/2004 Rady Miejskiej w Działoszynie z dnia 24 listopada 2004 r. oraz jego zmian przyjętych Uchwałą Nr XXII/126/08 i Uchwałą Nr XXII/128/08 Rady Miejskiej w Działoszynie z dnia 30 czerwca 2008 r. Obecnym przeznaczeniem obszaru objętego opracowaniem są tereny produkcyjne, usługowe i rolne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Działoszynie przy ul. Sadowskiej nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Działoszyn, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/211/20 Rady Miejskiej w Działoszynie z dnia 23 grudnia 2020 r. Zgodnie z ww. dokumentem, kierunkiem przeznaczenia obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym jest teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów. Kierunek ten jest zgodny z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenu, ustalono wskaźniki w zakresie intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej.

2) Wymagania dotyczące zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych.
Obszar objęty planem przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno-usługową. W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie określono parametr maksymalnej wysokości zabudowy oraz ustalono geometrię dachów.

3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Na obszarze planu określono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalono zasady zagospodarowania terenu zielenią izolacyjną. Z uwagi na obecne przeznaczenie terenu pod funkcję produkcyjne i usługowe, ochrona gruntów rolnych nie stanowi w tym przypadku problematyki uwzględnianej przez projekt planu. Projektowane przeznaczenie terenu nie

będzie wymagać uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolny na cele nierolnicze i nieleśne. W celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

- 4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej.

- 5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych lub innych czynników. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W granicach objętych planem nie występują tereny wymagające ochrony akustycznej określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową.

- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu utrzymano możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej na terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji produkcyjnych i usługowych, co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

- 7) Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę, zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

- 8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

- 9) Wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego.

W granicach terenu objętego planem nie występują tereny przestrzeni publicznej.

Ponadto plan obejmuje teren prywatnej działalności gospodarczej, na którym Gmina nie będzie realizować zadań własnych oraz teren projektowanych gminnych dróg publicznych klasy D- dojazdowej, która będzie realizacją celów publicznych.

- 10) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenu poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, gaz. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Stosownie do art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Działoszyn oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 17 pkt 9 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podana będzie do publicznej wiadomości informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Działoszyn oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Zostanie podane do wiadomości w ww. ogłoszeniach, informacja o terminie i miejscu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz o możliwości zgłaszania uwag do projektu planu na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

W obwieszczeniu i ogłoszeniu o których mowa w art. 17 pkt 1 i 9 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zawarto informację, iż z dokumentacją spraw można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Działoszyn.

- 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Przedmiotowy plan nie wprowadza terenów zabudowy mieszkaniowej. Problematyka ta nie jest zatem uwzględniona w omawianym projekcie planu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wnioski określone w sporządzanej aktualnie prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiące materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- wnioski określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu,
- opinie i uzgodnienia uzyskane w trakcie procedury sporządzania planu.
- politykę Gminy określoną studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty planem jest częściowo terenem zainwestowanym - zakład przetwórstwa warzywno-

owocowego oraz terenem użytków rolnych przeznaczonych w studium pod zabudowę produkcyjno-usługową, wpisanym w istniejącą strukturę przestrzenną miasta Działoszyna. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zabudowy mieszkaniowej. Lokalizowanie nowej zabudowy produkcyjno-usługowej przewidziano w sąsiedztwie terenów o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych. Projektowany teren zabudowy produkcyjno-usługowej stanowi część obszaru, którego kierunkiem rozwoju w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Działoszyn jest funkcja produkcyjno-usługowa. W granicach obszaru objętego planem projektowane są drogi publiczne klasy D- dojazdowa.

4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, iż w opracowaniu p.t. "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Działoszyn oraz aktualności obowiązujących na obszarze Miasta i Gminy Działoszyn miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego", stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr XXIII/155/16 Rady Miejskiej w Działoszynie z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Działoszyn, przedmiotowy obszar wpisuje się w część pt. "Wytyczne do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych".
5. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w planie zaprojektowano drogę publiczną klasy D- dojazdowa, która zgodnie z przepisami odrębnymi stanowi zadanie własne gminy finansowane z budżetu gminy. Realizacja planu wymaga częściowo pozyskania terenu na potrzeby realizacji tej inwestycji celu publicznego. W dalszej perspektywie czasowej realizacja planu może wiązać się z przychodami do budżetu gminy (m.in. z tytułu podatków od nieruchomości).

Procedowana zmiana nie wpłynie na pozostające w mocy ustalenia obowiązującego planu miejscowego względem pozostałego obszaru miejscowości.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała Rada Miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.