Projekt

z dnia 21 października 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BRZESZCZACH

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łęcka, Kobylec, Obrońców Westerplatte

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeszcze uchwalonego uchwałą Nr III/28/2024 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 27 czerwca 2024 r., Rada Miejska w Brzeszczach uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łęcka, Kobylec, Obrońców Westerplatte, zwany dalej „planem".

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje tereny o powierzchni 57,5 ha, położone w granicach określonych Uchwałą Nr LII/520/2023 z dnia 25 kwietnia 2023 r., zgodnie z załącznikiem graficznym do tej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

1) Załącznik Nr 1 – część graficzna planu w skali 1:2000, zawierająca wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeszcze z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzeszczach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzeszczach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łęcka, Kobylec, Obrońców Westerplatte, którego ustalenia są ujęte w uchwale;

2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Brzeszczach o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zabudowy i zagospodarowania;

5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem podstawowy rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

7) **przeznaczeniu wykluczanym -** należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego realizacji plan nie dopuszcza;

8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, rozumianą zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej nadziemnymi częściami budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: ganków loggi, urządzeń dla niepełnosprawnych, schodów, zadaszeń, wykusza, tarasu, detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 2 m;

12) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°.

§ 4. 1. W części graficznej planu, następujące oznaczenia graficzne stanowią:

1) oznaczenia obowiązujące planu:

a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) przeznaczenie terenów wg symboli określonych w ust. 2;

2) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: granica strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Zasole” z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim;

3) oznaczenia informacyjne planu:

a) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,

b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,

c) istniejące stacje transformatorowe.

2. Ustala się następujące symbole dla oznaczenia przeznaczenia terenów:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **KDG** – teren drogi głównej;

4) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

5) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;

6) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

7) **L** – tereny lasu;

8) **RNL-ZN** – tereny łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:

1) maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu: 12 m, za wyjątkiem słupów sieci elektroenergetycznych, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 30 m, o ile przepisy Rozdziału 7 nie stanowią inaczej;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o innym przeznaczeniu niż przeznaczenie terenu i przeznaczenie uzupełniające lub innych (przekroczonych) parametrach niż podane dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach i przekroczeniem istniejących parametrów maksymalnie o:

   a) 10% dla terenów MN, MN-U,

   b) 15% dla terenów RNL-ZN;

4) dopuszcza się remonty lub przebudowę dachów o geometrii innej (w dniu wejścia w życie niniejszego planu) niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu;

6) istniejące budynki (w tym przeznaczone na stały pobyt ludzi) położone w odległości mniejszej niż ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy pozostawia się do zachowania, remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem nie przekroczenia istniejącej linii zabudowy wyznaczonej poprzez obiekt rozbudowywany oraz zachowania warunków technicznych budynków określonych przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów budowlanych (lub ich części) położonych w liniach rozgraniczających dróg przy zachowaniu pozostałych warunków wynikających z planu, stosownie do przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu

publicznego z zakresu sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) indywidualny sposób zaopatrzenia obiektów w ciepło z wykorzystaniem w nowych obiektach niskoemisyjnych nośników energii lub z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne standardy emisyjne zanieczyszczeń do środowiska albo alternatywnych źródeł energii (np. energia słoneczna, geotermalna) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego;

3) zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwałach Sejmiku Województwa Małopolskiego;

4) obowiązek ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;

5) nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem i odprowadzenia wód opadowych i roztopowych według rozwiązań indywidualnych lub do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów;

7) prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Częściowo obszar objęty planem znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Zasole” z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim, w terenie ochrony pośredniej, wprowadzonym Rozporządzeniem Nr 24/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 22 lipca 2016 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Zasole” z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim, zmienionym Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Krakowie z dnia 28 marca 2017 r. Warunki zagospodarowania strefy określone są w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem:

1) wyznacza się tereny komunikacyjne oznaczone symbolami:

a) KDG – teren drogi głównej;

b) KDZ – teren drogi zbiorczej,

c) KDD – tereny dróg dojazdowych,

d) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) dojazd do działek budowlanych bezpośrednio z drogi publicznej, dróg wewnętrznych (wydzielonych lub niewydzielonych na rysunku planu) odpowiednio do przeznaczenia, sposobu użytkowania działek, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym również z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych niewydzielonych liniami rozgraniczającymi w terenach przeznaczonych pod zabudowę: 5 m;

4) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 miejsce na 35m^2 powierzchni użytkowej usług;

5) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum 2 miejsc do parkowania (nie dotyczy terenów dróg publicznych oraz stref ruchu, o których mowa w przepisach odrębnych);

6) sposoby realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, wiaty, parkingi otwarte.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 8. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu oraz budowy nowych w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych;

2) w zakresie gospodarki odpadami:

a) ustala się konieczność prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi i innymi odpadami w systemie zorganizowanym, obowiązującym na obszarze Gminy Brzeszcze,

b) gospodarkę odpadami w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, z uwzględnieniem zasad i przepisów dotyczących strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej "Zasole" z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim,

c) realizowanie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie gospodarki ściekowej:

a) odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników wybieralnych, z uwzględnieniem zasad i przepisów dotyczących strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej "Zasole" z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim,

b) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych należy rozwiązać indywidualnie, w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz za pomocą indywidualnych źródeł;

6) w zakresie infrastruktury energetycznej:

a) zasilanie w energię elektryczną, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe, napowietrzną i kablową sieć średniego oraz niskiego napięcia;

b) zasilanie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego;

c) dopuszcza się realizację instalacji umożliwiających magazynowanie energii;

7) zaopatrzenie w ciepło:

a) w oparciu o indywidualne rozwiązania z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §6 ust. 1 pkt 3;

b) dopuszcza się realizację instalacji umożliwiających magazynowanie energii z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §6 ust. 1 pkt 3;

8) w zakresie infrastruktury teletechnicznej: obsługa telekomunikacyjna w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających obowiązkowo scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości (nie dotyczy terenów L, RNL-ZN):

1) minimalne powierzchnie działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U**:

- 800 m^2 – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

- 450 m^2 – dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

- 350 m^2 – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub innej intensywnej,

b) dla pozostałych terenów – 1 m^2;

2) minimalne szerokości frontów działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U:**

- 18 m - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

- 11 m - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

- 7 m - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub innej intensywnej,

b) dla pozostałych terenów – 1m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20°.

Rozdział 7.
Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w planie symbolami od **1MN** do **8MN,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

d) teren zieleni urządzonej,

e) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług nauki,

d) teren usług kultury i rozrywki,

e) teren usług kultu religijnego,

f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

g) teren obsługi produktów naftowych,

h) teren gospodarowania odpadami.

2. W granicach terenów **MN** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny gabaryt budynków, w tym jedna część budynku bliźniaczego, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej: 15m;

6) maksymalna ilość budynków w zabudowie szeregowej: 5;

7) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9m,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży: 5m;

8) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży również dopuszcza się dachy płaskie;

10) pokrycie dachów na budynkach:

a) w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący, gontu, łupka,

b) gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych w formie dowolnej;

11) dopuszcza się lokalizację usług w obrębie budynku mieszkalnego na maksymalnie 50% jego powierzchni użytkowej;

12) dopuszcza się realizację usług poza budynkiem mieszkalnym, ale w obrębie jego działki, pod warunkiem zachowania maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;

13) zakaz lokalizowania usług opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia i metalu, handlu opałem i magazynowania opału, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

14) w przeznaczeniu terenu zieleni urządzonej mieści się lokalizacja zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej.

§ 11. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone w planie symbolami od **1MN-U** do **3MN-U,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

c) teren zieleni urządzonej,

d) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług nauki,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

f) teren obsługi produktów naftowych,

g) teren gospodarowania odpadami.

2. W granicach terenów **MN-U** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny gabaryt budynków, w tym jedna część budynku bliźniaczego, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej: 15m;

6) maksymalna ilość budynków w zabudowie szeregowej: 5;

7) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 9m,

b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży: 5m;

8) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży również dopuszcza się dachy płaskie;

10) pokrycie dachów na budynkach:

a) w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący, gontu, łupka,

b) gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych w formie dowolnej;

11) zakaz lokalizowania usług opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia i metalu, handlu opałem i magazynowania opału, myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

12) w przeznaczeniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieści się lokalizacja budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży;

13) w przeznaczeniu terenu zieleni urządzonej mieści się lokalizacja zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej.

§ 12. 1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony w planie symbolem **1KDG,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren infrastruktury technicznej.

2. W granicy terenu **1KDG** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 13. 1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony w planie symbolem **1KDZ**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren infrastruktury technicznej.

2. W granicy terenu **1KDZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone w planie symbolami **1KDD, 2KDD,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenów **KDD** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone w planie symbolami od **1KR** do **8KR,** dla których ustala:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenów **KR** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone w planie symbolami **od 1L do 4L**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. W granicach terenów **L** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o przepisy odrębne;

2) w przeznaczeniu terenu komunikacji pieszo-rowerowej mieści się lokalizacja nieutwardzonych ciągów pieszych, nieutwardzonych tras rowerowych, które nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntu i wyłączenia go z produkcji leśnej.

§ 17. Wyznacza się tereny łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej, oznaczone w planie symbolami **1RNL-ZN, 2RNL-ZN,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren łąk i pastwisk,

b) teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

c) teren infrastruktury technicznej,

d) teren gruntów ornych oraz upraw;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren obsługi produktów naftowych,

b) teren gospodarowania odpadami.

2. W granicach terenów **RNL-ZN** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zakaz realizacji nowej zabudowy;

2) w przeznaczeniu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej mieści się lokalizacja dróg wewnętrznych, które nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntu i wyłączenia go z produkcji rolniczej;

3) w przeznaczeniu terenu komunikacji pieszo-rowerowej mieści się lokalizacja nieutwardzonych ciągów pieszych, nieutwardzonych tras rowerowych, które nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntu i wyłączenia go z produkcji rolniczej;

4) w przeznaczeniu terenu infrastruktury technicznej mieści się lokalizacja infrastruktury technicznej, która nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntu i wyłączenia go z produkcji rolniczej.

Rozdział 8.
Stawki procentowe

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 9.
Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzeszcz.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Brzeszczach.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Brzeszczach
z dnia ..... 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC ŁĘCKA, KOBYLEC, OBROŃCÓW WESTERPLATTE

skala 1:2000 0 50 100 200 m

N

LEGENDA

Oznaczenia obowiązujące planu:

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDG — Teren drogi głównej
- KDZ — Teren drogi zbiorczej
- KDD — Tereny dróg dojazdowych
- KR — Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- L — Tereny lasu
- RNL-ZN — Tereny łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- Granica strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej "Zasole" z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim

Oznaczenia informacyjne planu:

- Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- Istniejące stacje transformatorowe

1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 1KDG, 1KDZ, 1MN, 1L, 2MN, 1RNL-ZN, 2KR, 1KR, 3KR, 3MN, 2L, 7MN, 4KR, 1KDD, 2KDD, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 4MN, 6MN, 2RNL-ZN, 5MN, 8MN, 4L, 3L

LEGENDA:

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW:

- M.3 — Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZN, ZNr — Strefa zieleni nieurządzonej
- ZL — Strefa leśna
- R — Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej

GŁÓWNE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- Gazociąg wysokoprężny
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV

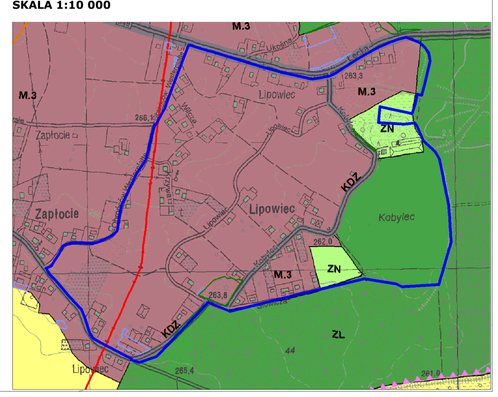
Istniejące i modernizowane drogi:

- KDG — Drogi publiczne klasy głównej
- KDZ — Drogi publiczne klasy zbiorczej

POZOSTAŁE:

- Obszary wymagające zgody na użytkownicze nierolnicze
- Obszary wymagające zgody na użytkowanie nieleśne
- Obszary zdegradowane

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BRZESZCZE
SKALA 1:10 000



Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000 strefa 6

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Oświęcimiu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Brzeszczach
z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Brzeszczach stwierdza – w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – brak uwag wymagających rozstrzygnięcia łącznie z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łęcka, Kobylec, Obrońców Westerplatte.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Brzeszczach
z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Brzeszczach, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łęcka, Kobylec, Obrońców Westerplatte, przyjmuje ustalenia planu, stwierdzając, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Miejska w Brzeszczach wskazuje następujące sposoby i zasady finansowania:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) finansowane będą z budżetu Gminy Brzeszcze.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356).

4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 132 ust. 2 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
.....
Rady Miejskiej w Brzeszczach
z dnia ..... 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr LII/520/2023 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łęcka, Kobylec, Obrońców Westerplatte.

Na obszarze objętym planem obowiązują ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania gminy Brzeszcze podjętego Uchwałą Nr XXXIII/313/05 z dnia 15 listopada 2005 r. zmieniona uchwałą Nr XVIII/196/08 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 29 maja 2008 r. oraz uchwałą Nr XXI/239/08 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 30 września 2008 r. (tekst jednolity).

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jawiszowic i Brzeszcz w rejonie ulic Turystycznej, Łęckiej, Drobniaka i Daszyńskiego podjętego Uchwałą Nr XLII/427/14 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 25 września 2014 roku z późniejszymi zmianami (w niewielkim fragmencie w zakresie dróg 1.KDG i 14.KDD).

Gmina Brzeszcze posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr III/28/2024 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 27 czerwca 2024 r.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeszcze.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki rozwoju zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeszcze, w tym realizacja wniosków złożonych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości położonych na terenie gminy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Brzeszczach Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Brzeszcz, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Łęcka, Kobylec, Obrońców Westerplatte, określając formę, miejsce, termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeszcze.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym

urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, gwarantujących zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

W projekcie planu ustalono:

1. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla terenów MN: 0,5 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego,

- dla terenu MN-U: 0,5 - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego,

2. maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla terenów MN: 50% powierzchni działki budowlanej - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego,

- dla terenu MN-U: 50% powierzchni działki budowlanej - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego,

3. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów MN: 35% powierzchni działki budowlanej - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego,

- dla terenu MN-U: 35% powierzchni działki budowlanej - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego,

4. maksymalna wysokość budynków:

- dla terenów MN: budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży: 5 m - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego,

- dla terenu MN-U: budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garaży: 5 m - przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego,

5. minimalne wielkości działek:

- 800 m^2 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

- 450 m^2 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

- 350 m^2 - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub innej intensywnej,

co stanowi przeniesienie zapisów obowiązującego planu miejscowego.

Tereny objęte opracowaniem nie leżą w zasięgu obszarów chronionych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody. W planie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze planu nie ma obiektów zabytkowych ani obiektów wpisanych do rejestru zabytków, stanowisk archeologicznych jak również dóbr kultury współczesnej, które mogłyby być objęte ochroną planem miejscowym.

W obszarze planu nie ma udokumentowanych złóż oraz terenów górniczych, nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar planu znajduje się częściowo w strefie ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Zasole” z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim, w terenie ochrony pośredniej, wprowadzonym Rozporządzeniem Nr 24/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 22 lipca 2016 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Zasole” z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim, zmienionym Rozporządzeniem Dyrektora RZGW w Krakowie z dnia 28 marca 2017 r. Warunki zagospodarowania strefy określone są w przepisach odrębnych.

Zapewniono możliwość rozwoju i budowy poszczególnych sieci, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Ustalono odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną siecią kanalizacyjną lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników wybieralnych, z uwzględnieniem zasad i przepisów dotyczących strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej "Zasole" z rzeki Soły w miejscowości Oświęcim. Ustalono również odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji za pomocą indywidualnych rozwiązań. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustalono zaopatrzenie z sieci gazowej z dopuszczeniem zaopatrzenia za pomocą indywidualnych źródeł. Ustalono zaopatrzenie w energie elektryczną poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe, sieć niskiego napięcia, przyłącza niskiego napięcia. Zaopatrzenie w ciepło ustalono w oparciu o indywidualne rozwiązania.

W planie nie ustalono tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby. Jest planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w Rozdziale 7.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody.

Projekt planu przekazano właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień i opinii projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 sierpnia 2024 r. do 25 września 2024 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 25 września 2024 r. Uwagi do projektu były zbierane do dnia 9 października 2024r. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnej uwagi do projektu planu. W trakcie opracowania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Realizacja ustaleń niniejszego planu będzie miała wpływu na budżet gminy po stronie wydatków. Przewidywane są również wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Brzeszcze posiada „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Brzeszcze”, przyjętą Uchwałą Nr XIV/99/2015 Rady Miejskiej w Brzeszczach z dnia 28 września 2015 r. Niniejszy plan jest zgodny z wynikami ww. oceny.