

**UCHWAŁA NR LXIV/424/2023
RADY GMINY RAJCZA**

z dnia 31 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Zwardoń.

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 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr XXXIV/207/2021 Rady Gminy Rajcza z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Zwardoń na wniosek Wójta Gminy Rajcza,

Rada Gminy Rajczastwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmujący obszar położony w miejscowości Zwardoń nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza zatwierdzonego uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.

i uchwała:miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmujący obszar położony w miejscowości Zwardoń.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmujący obszar położony w miejscowości Zwardoń, 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 1:1000, wykonany na kopii mapy zasadniczej gruntów, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rajcza o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rajcza, 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 terenu, przy czym linia ta nie dotyczy:
 - a) obiektów budowlanych nie będących budynkami związanych z: infrastrukturą techniczną, komunikacją, utrzymaniem porządku,
 - b) okapów, gzymsów, ganków, balkonów, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m,

- c) schodów, ramp i pochylni zewnętrznych, które mogą być wysunięte poza tą linię na odległość nie większą niż 2 m;
- 4) 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 2022 r. poz. 1225),
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia;
- 5) 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 2022 r. poz. 1225);
- 6) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć zewnętrzną ścianę budynku znajdującą się od strony części działki budowlanej przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

§ 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) nieprzekraczalna linia 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) 1U – teren zabudowy usługowej,
 - b) 1KDD - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) oznaczenie położenia w otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych;
- 2) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do gromadzenia odpadów w sposób zapewniający zabezpieczenie przed infiltracją wód opadowych;
- 4) w zakresie ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje prowadzenie gospodarki ściekowej, a także odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący przekroczenia dopuszczalnego poziomu parametrów stanu jakości wód powierzchniowych i podziemnych określonych przepisami z zakresu ustawy Prawo wodne;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – obowiązuje utrzymywanie poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku nie przekraczającego dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

§ 5. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie obszaru objętego planem w granicach otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U z drogi publicznej 1KDD stanowiącej fragment pasa drogowego drogi znajdującej się w granicach obszaru objętego planem;
- 2) w terenie 1U obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu dopuszcza się dojazdy o szerokości minimum 5 m, dojścia, place nawrotowe i manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) w zakresie zasad obsługi parkingowej nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 5 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego z zakresu opieki zdrowotnej lub handlu,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego z zakresu kultury, gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 75 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego z zakresu usług hotelarskich,
 - d) 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego z zakresu funkcji innych niż wymienione w lit. a-c;
- 4) do powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego, o której mowa w pkt 3 lit. a, b, c, d, służącej określeniu ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni stanowiącej magazyny lub pomieszczenia techniczne, gospodarcze, pomocnicze;
- 5) wśród miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 3 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;
- 6) na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.);
- 7) nakazuje się sytuowanie miejsc postojowych dla rowerów w ilości minimum 5 stanowisk zablokowanych w rejonie głównych wejść do budynku usługowego;
- 8) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, pieszej, terenów transportu publicznego i parkingów.

§ 7. 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 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę przebiegu istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie większą niż 30 m;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 5) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem;
- 6) w odniesieniu do odprowadzania ścieków:
- a) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków przemysłowych wstępnie oczyszczonych do wymaganych standardów i ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø160 mm albo poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej tłocznej,
 - b) w terenie nie wyposażonym w sieć kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2519);
- 7) 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;
- 8) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się poza obszarem objętym planem,
 - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 9) 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;
- 10) w odniesieniu do sieci teletechnicznych:
- a) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z sieci i urządzeń teletechnicznych znajdujących się poza obszarem objętym planem,
 - b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 11) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię cieplną,
 - b) obowiązują przepisy zawarte 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,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 9. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, w tym także handlowa, oraz usługi hotelarskie i pensjonatowe;
- 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji,
 - b) parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się zabudowy usługowej:
 - a) z zakresu handlu pojazdami mechanicznymi,
 - b) związanej ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją,
 - c) związanej 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;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) formy dachów - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasów,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m z zastrzeżeniem § 7 pkt 3, za wyjątkiem wiat, altan, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy 8 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%,
 - e) minimalna szerokość elewacji frontowej nowo lokalizowanych budynków - 6 m, za wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej - 3 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 - 2,4,
 - h) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,001;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) nakazuje się wizualną izolację miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,
 - b) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych typu siding lub blachy falistej;
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
 - a) kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
 - b) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, szarości, czerwieni, grafitu, zieleni lub w kolorze naturalnej ceramiki;
- 7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 135°.

§ 10. Dla terenu drogi publicznej klasy „dojazdowa” oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy „dojazdowa” jako fragment pasa drogowego drogi znajdujący się w granicach obszaru objętego planem;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość fragmentu drogi publicznej, znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, w liniach rozgraniczających terenu 1KDD - od 5,2 do 5,8 m, zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających oznaczonym na rysunku planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rajcza.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Kopec

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rajcza o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Działając na podstawie art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.) oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) Rada Gminy Rajcza przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie. Szacunkowe kwoty zawiera "Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Zwardoń", będąca integralną częścią dokumentacji planistycznej.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Zwardoń, zwanego dalej „planem”, obejmują realizację poszerzenia drogi publicznej oraz uzupełnień sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn.zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn.zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 40), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 679) oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn.zm.),
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn.zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn.zm.).

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą z:

- 1) budżetu gminy;
- 2) funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne);
- 3) partnerstwa publiczno – prywatnego.

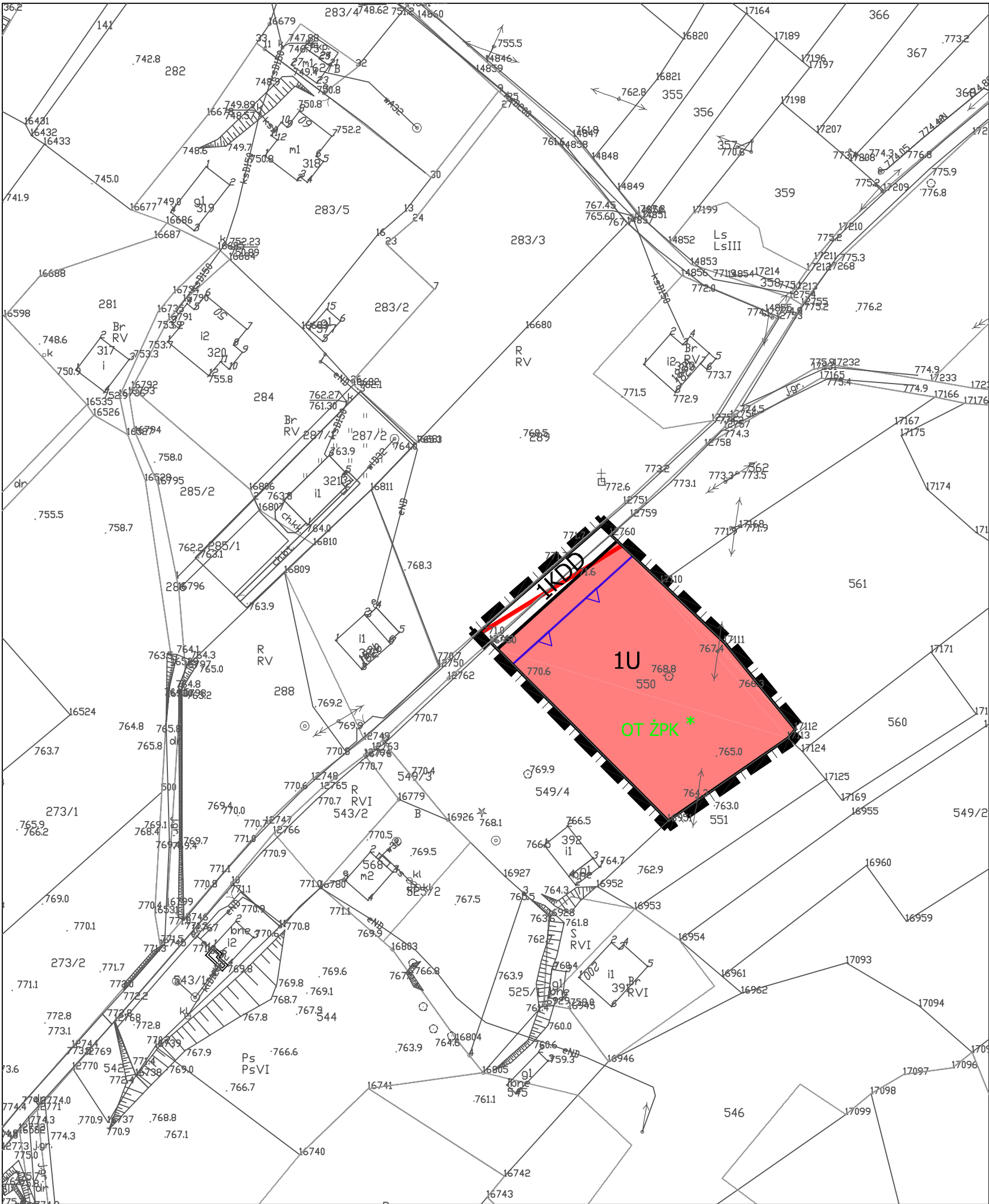
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/424/2023

Rady Gminy Rajcza

z dnia 31 marca 2023 r.

Dane przestrzenne

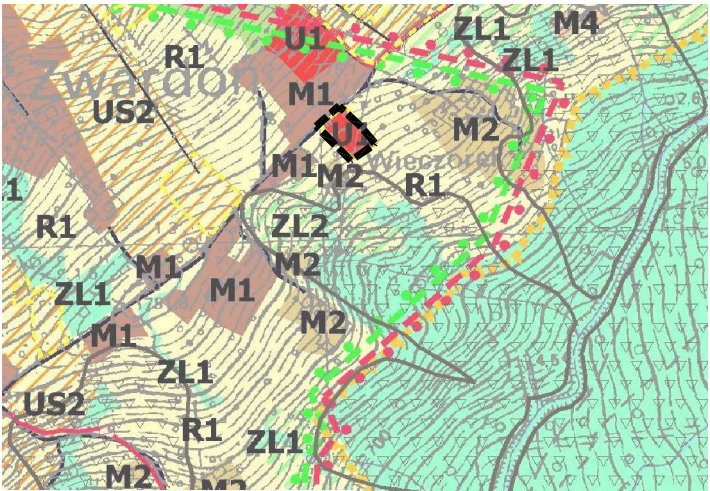
Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Zwardoń, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.



Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego gminy Rajcza
nr 2/2021, obejmujący obszar położony
w miejscowości Zwardoń

Rysunek planu skala 1:1000

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rajcza
skala 1:1000
----- - granica obszaru objętego planem



Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów
J1 - obszary usługowe
niezależna droga
z asfaltu

Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem *
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1U - teren zabudowy usługowej
- 1KDD - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”

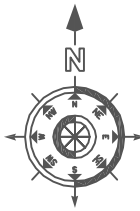
oznaczenia graficzne obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

OT ŻPK * - oznaczenie położenia w otulinie Żywieckiego Parku Krajobrazowego,

oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:

- linie elektroenergetyczne średniego napięcia

0 25 50 100 m
SKALA 1:1000



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/424/2023

Rady Gminy Rajcza

z dnia 31 marca 2023 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmującym obszar położony w miejscowości Zwardoń, zwanym dalej „planem” podjęto w związku z uchwałą Nr XXXIV/207/2021 Rady Gminy Rajcza z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Zwardoń.

Projekt planu miejscowego sporządzany jest dla obszaru położonego w Zwardoniu, w przysiółku Wieczorka i obejmuje działkę nr 550, położoną przy drodze gminnej na Orawcową.

Projekt planu miejscowego wprowadza zmiany w stosunku do przeznaczenia terenów określonego w obowiązującym planie.

Zmiany te polegają na wyznaczeniu terenu zabudowy usługowej w obszarze, który zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami obowiązującego planu miejscowego stanowił teren rolniczy.

Dla terenu zabudowy usługowej 1U projekt planu ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, w tym także handlową, oraz usługi hotelarskie i pensjonatowe. W terenie tym dopuszcza się urządzenia i obiekty sportu i rekreacji, parkingi naziemne na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej, budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni działki budowlanej.

W terenie tym wprowadzono także zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu handlu pojazdami mechanicznymi, związanej ze składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, produkcją, związanej 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.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2023 r., poz. 40). 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia ustaleń dotyczących:

-zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków w obszarze objętym opracowaniem, a także brak obiektów, które należałoby objąć ochroną, na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840),

-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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);

-granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, takich jak tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem:

oterenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.),

oobszary szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),

oobszarów osuwania się mas ziemnych, wyznaczonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),

-sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Po podjęciu uchwały Nr XXXIV/207/2021 Rady Gminy Rajcza z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza nr 2/2021, obejmującego obszar położony w miejscowości Zwardoń, przystępując do sporządzania projektu przedmiotowego planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 15 lutego 2022 r.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Wójt Gminy Rajcza rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rajcza zatwierdzonego uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2022 r. do 27 października 2022 r. w wyznaczonym terminie do dnia 14 listopada 2022 r. nie wniesiono żadnych uwag. Projekt planu został przedstawiony Radzie Gminy Rajcza do uchwalenia. Ze względu na brak uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu Rada gminy Rajcza nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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 poszerzenia drogi publicznej oraz uzupełnienie sieci infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej.

Jednocześnie stwierdza się, że w 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem. W zakresie ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy i jej intensywności, które zapobiegają możliwości powstania obiektów stanowiących nowe dominanty przestrzenne i wysokościowe, naruszających harmonię otoczenia.

Ustalenia planu zawierają wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego.

Ochronie środowiska, w tym szczególnie ochronie wód powierzchniowych i podziemnych służyć będą ustalenia planu w zakresie wielkości udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz ustalone zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

W obszarze objętym opracowaniem występują zabytki, ani stanowiska archeologiczne.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia projekt planu zawiera ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej, zawiera też ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren zabudowy wyznaczony w planie posiada dostęp do istniejącej drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.

W procesie przygotowywania projektu planu miejscowego uwzględniono prawo własności.

W obszarze objętym opracowaniem występuje nieruchomości stanowiąca własność osób fizycznych.

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 planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu w odpowiedzi na wnioski i uwagi mieszkańców.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego opracowaniem oraz nie związanych z jego obsługą.

Ustalenia planu uwzględniają także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1 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 opracowuje się prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz 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 istotnego zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego w porównaniu do ustaleń planu obowiązującego, przede wszystkim z uwagi na niewielkie uzupełnienie terenów zabudowy wyznaczonych w ustaleniach już obowiązującego planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem,

-maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie gminy. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu mają 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.

Obszar objęty planem jest terenem posiadającym dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej - tzn. jest terenem położonym w obszarze 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że Gmina Rajcza nie posiada oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena nie została opracowana ze względu na niedawno przeprowadzoną procedurę opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rajcza, które zostało przyjęte uchwałą Nr XI/68/2019 Rady Gminy Rajcza z dnia 26 września 2019 r.

Niniejszy projekt planu jest zgodny ze studium i stanowi kontynuację podjętych działań w zakresie planowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu określone ustaleniami planu będzie generowało dochody dla gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.