

UCHWAŁA Nr XVI/89/2004
RADY GMINY W CHEŁMIE ŚLĄSKIM

z dnia 5 marca 2004r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Techników – Kolberga – Stacyjna – Wiosenna.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717)

Rada Gminy Chełm Śląski

uchwała:

miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Techników – Kolberga – Stacyjna – Wiosenna.

ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na mapie w skali 1:20000 będącej załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXXIV/239/2002 Rady Gminy w Chełmie Śląskim z dnia 26.04.2002 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Techników – Kolberga – Stacyjna – Wiosenna.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) stwierdzenie zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu,
- 4) opis sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

3. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) symbole literowe terenów opisujące ich przeznaczenie podstawowe,
- 3) granice obszaru objętego planem.
- 4) linie zabudowy.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 2

1. W obszarze planu występują tereny o niżej określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usługowo - mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) zabudowa mieszkaniowo - usługowa - MU,
 - b) zabudowa usługowo – mieszkaniowa - UM,
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem - U,
- 3) tereny produkcyjno – składowe oznaczone na rysunku planu symbolem – PBS,
- 4) tereny otwarte, tj. upraw polowych, łąk, pastwisk oraz zieleni ekologicznej oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) uprawy polowe, łąki, pastwiska - R,
 - b) zieleń ekologiczna - ZE,
- 5) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) ulice lokalne - KL,
- b) ulice dojazdowe - KD,
- 6) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) zaopatrzenia w energię elektryczną – EE,
 - b) urządzenia łączności – TŁ.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na wyznaczonym liniami rozgraniczenia terenie,
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym,
- 4) wskaźnikach wykorzystania terenu (lub działki) – należy przez to rozumieć:
 - a) udział powierzchni zabudowanej – stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami do powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych – stosunek powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych do powierzchni działki (a w przypadku terenu PBS do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających),
- 5) terenach otwartych - należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z zachowaniem walorów ekologicznych terenów niezabudowanych i sąsiadujących terenów,
- 6) terenach zieleni ekologicznej - należy przez to rozumieć tereny, których funkcjonowanie związane jest głównie z ochroną i podnoszeniem walorów przyrodniczych miejsca i sąsiadujących terenów.

ROZDZIAŁ 2

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 3

Zasady zagospodarowania terenów dotyczące całego obszaru planu

- 1. Zakazuje się podejmowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko na mocy ustawy Prawo ochrony środowiska.
- 2. Eksploatacja instalacji lub urządzeń nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący instalacje lub urządzenie ma tytuł prawny.
- 3. Działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, na przykład ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu - w przypadku obniżenia jakości środowiska zamieszkania, powinna być odseparowana pasem zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granicy jej występowania.
- 4. Nie dopuszcza się użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych i powierzchniowych.
- 5. Stałe miejsca postojowe muszą się mieścić w granicach własności, w ilości zapewniającej potrzeby mieszkańców, personelu i klientów. W szczególności zaleca się dwa miejsca parkingowe (w tym jedno w garażu) na jeden dom jednorodzinny i nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.
- 6. Ustala się zasady podziałów nieruchomości:
 - 1) podział nieruchomości na działki powinien obejmować całą nieruchomość,
 - 2) zaleca się ustalanie podziałów nieruchomości w drodze scalenia i wtórnych podziałów gruntów,
 - 3) należy zapewnić dojazd do działki zgodny z wymogami przepisów szczególnych, przy uwzględnieniu planowanej funkcji obiektu.
 - 4) dopuszcza się realizację ulic wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m i długości do 200 m, od połączenia z drogą publiczną do wjazdu na plac nawrotowy, którego realizacja obowiązuje w przypadku drogi nieprzelotowej.
- 7. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony rowów odwadniających, z dopuszczeniem możliwości realizacji nowych rowów w systemie odwodnienia terenu.

8. Ustala się ochronę istniejącej figury Św. Jana przy ul. Stacyjnej i potoku Makołowiec.
9. Dla działek (lub ich części) których możliwości zabudowy ograniczone są linią zabudowy, dopuszcza się zabudowę poza linią zabudowy, po przedstawieniu przez inwestora odpowiednich badań geotechnicznych lub innych.
10. Dla terenów położonych w obniżeniu doliny Makołowca oraz – w szczególnym stopniu – w dolinie Makołowca przed zabudową zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych.
11. Obszarami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego są tereny: usług (U), ulic publicznych (KL, KD), urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną (EE) oraz urządzeń łączności (TŁ).
12. Ze względu na położenie obszaru planu w obrębie terenu górniczego, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z postanowień organu nadzoru górniczego.
13. Nie określa się terenów tymczasowego zagospodarowania.

§ 4

Tereny mieszkaniowo – usługowe, usługowo – mieszkaniowe i tereny usług

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej **MU**. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz jej uzupełnienia. Przeznaczenie dopuszczalne - usługi oraz niezbędna obsługa komunikacyjna. Wyklucza się działalności usługowe związane z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych oraz związane z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów.
2. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej **UM**. Przeznaczenie podstawowe - usługi oraz niezbędna obsługa komunikacyjna. Przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz jej uzupełnienia. Wyklucza się działalności usługowe związane z gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów.
3. Wyznacza się teren zabudowy usługowej **U**. Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne.
4. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej **MU** - dla powierzchni działek:
 - 1) udział powierzchni zabudowanej - wskaźnik nie może przekroczyć 30% i
 - 2) udział powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych - wskaźnik nie może przekroczyć 50%.
5. Ustala się poniższe wskaźniki wykorzystania terenu zabudowy usługowo - mieszkaniowej **UM** i zabudowy usługowej **U** - dla powierzchni działek:
 - 1) udział powierzchni zabudowanej - wskaźnik nie może przekroczyć 50% i
 - 2) udział powierzchni zabudowanej i nawierzchni utwardzonych - wskaźnik nie może przekroczyć 70%.
6. Powierzchnia działek zabudowy wolnostojącej powinna wynosić nie mniej niż 800 m², a szerokość nie mniej niż 15 m.
7. Dla budynków planowanych i podlegających przebudowie ustala się:
 - 1) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%,
 - 2) wysokość budynków, ogranicza się do 2-ch kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - 3) zaleca się stosowanie dachów spadzistych, według poniższych zasad:
 - a) zasadniczy układ połaci dwuspadowy, czterospadowy lub naczółkowy - symetryczny w stosunku do bryły budynku,
 - b) kalenica równoległa lub prostopadła do fasady frontowej lub linii zabudowy,
 - c) kąt nachylenia połaci od 30^o do 45^o,
 - 4) zaleca się formowanie fasad i dobór materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do miejscowej tradycji.

§ 5

Teren produkcyjno - składowy

1. Wyznacza się teren produkcyjno - składowy **PBS**. Przeznaczenie podstawowe – działalność produkcyjna. Przeznaczenie dopuszczalne - działalność składowa, działalność usługowa, w tym związana ze sprzedażą, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, ze sprzedażą części, akcesoriów i paliw do pojazdów mechanicznych oraz parkingi i garaże.
2. Ustala się wskaźnik wykorzystania terenu produkcyjno – składowego **PBS** - dla powierzchni terenu -

powierzchnia zabudowana i nawierzchnie utwardzone - wskaźnik nie może przekroczyć 80%.

3. Wysokość budynków ogranicza się do 12 m od poziomu terenu do gzymsu lub attyki.

§ 6

Tereny otwarte

1. Wyznacza się tereny upraw polowych, łąk i pastwisk **R**. Przeznaczenie podstawowe - uprawy polowe, łąki i pastwiska, ochrona wód powierzchniowych. Przeznaczenie dopuszczalne – ulice wewnętrzne związane z konieczną obsługą terenu oraz lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną.
2. Wyznacza się tereny zieleni ekologicznej **ZE**. Przeznaczenie podstawowe - ochrona i podnoszenie walorów przyrodniczych miejsca i terenów sąsiadujących w związku z występującymi wodami płynącymi. Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną oraz lokalizacja ścieżki rowerowej.

§ 7

Tereny komunikacji

1. Wyznacza się tereny ulic publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, o klasie i przekroju:
 - 1) ulica **KL** 1/2 (istniejąca – ul. Techników) - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m (w granicach opracowania 10 m do osi drogi),
 - 2) ulica **KL** 1/2 (istniejąca – ul. Stacyjna) - szerokość w liniach rozgraniczających 15 m (w granicach opracowania 7,5 m do osi drogi),
 - 3) ulica **KD** 1/2 (istniejąca – ul. Kolberga) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m (w granicach opracowania 5 m do osi drogi),
 - 4) ulica **KD** 1/2 (istniejąca – ul. Wiosenna) - szerokość w liniach rozgraniczających 11 m (w granicach opracowania 5,5 m do osi drogi),
 - 5) ulica **KD** 1/2 (istniejąca – ul. Orkana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - 6) ulica **KD** 1/2 (istniejąca – ul. ks. Wojtki) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - 7) ulica **KD** 1/2 (planowana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - 8) ulica **KD** 1/2 (planowana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - 9) ulica **KD** 1/2 (planowana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - 10) ulica **KD** 1/2 (planowana) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
2. Wyznacza się teren ulicy wewnętrznej **Kw**.
3. Dopuszcza się miejscowe przewężenia pasa drogowego wymuszone lokalizacją istniejących budynków i ogrodzeń.

§ 8

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) sieci uzbrojenia terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt. 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, podlegającej rozbudowie oraz modernizacji stosownie do potrzeb. Orientacyjny przebieg wodociągów przedstawia rysunek planu.
3. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną kanalizację sanitarną. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie nieczystości w szczelnych zbiornikach.
4. Odprowadzenie wód opadowych systemem istniejącej i planowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszczalne lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach działki lub na przylegających terenach otwartych **R** i zieleni ekologicznej **ZE**.
5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, podlegającej rozbudowie oraz modernizacji stosownie do potrzeb. Orientacyjny przebieg

gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia przedstawia rysunek planu. Szerokość stref w których nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów oraz sadzić drzew powinna być zgodna z przepisami według których gazociągi zostały wybudowane. Zmniejszenie szerokości strefy możliwe jest po uzyskaniu zgody operatora sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło zaleca się stosowanie do celów grzewczych gazu, oleju opałowego lub energii elektrycznej dla obiektów planowanych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, podlegającej rozbudowie oraz modernizacji wraz ze stacjami transformatorowymi w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, stosownie do potrzeb. Wyznacza się teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną EE – nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu. Orientacyjny przebieg sieci elektroenergetycznej przedstawia rysunek planu. Odległości przewodów linii elektroenergetycznych od budynków określają obowiązujące przepisy.

8. Obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń. Wyznacza się teren urządzeń łączności TŁ – nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.

ROZDZIAŁ 3 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

Dla terenów oznaczonych symbolem UM i MU ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w obszarze objętym planem w wysokości 30%. Dla pozostałych terenów stawka ta wynosi 0%.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełm Śląski.

§ 11

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Chełmie Śląskim

PRZEWODNICZĄCY RADY


Franciszek Chmielarski

RADCA PRAWNY

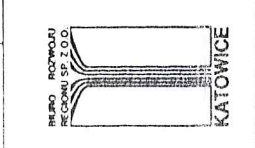
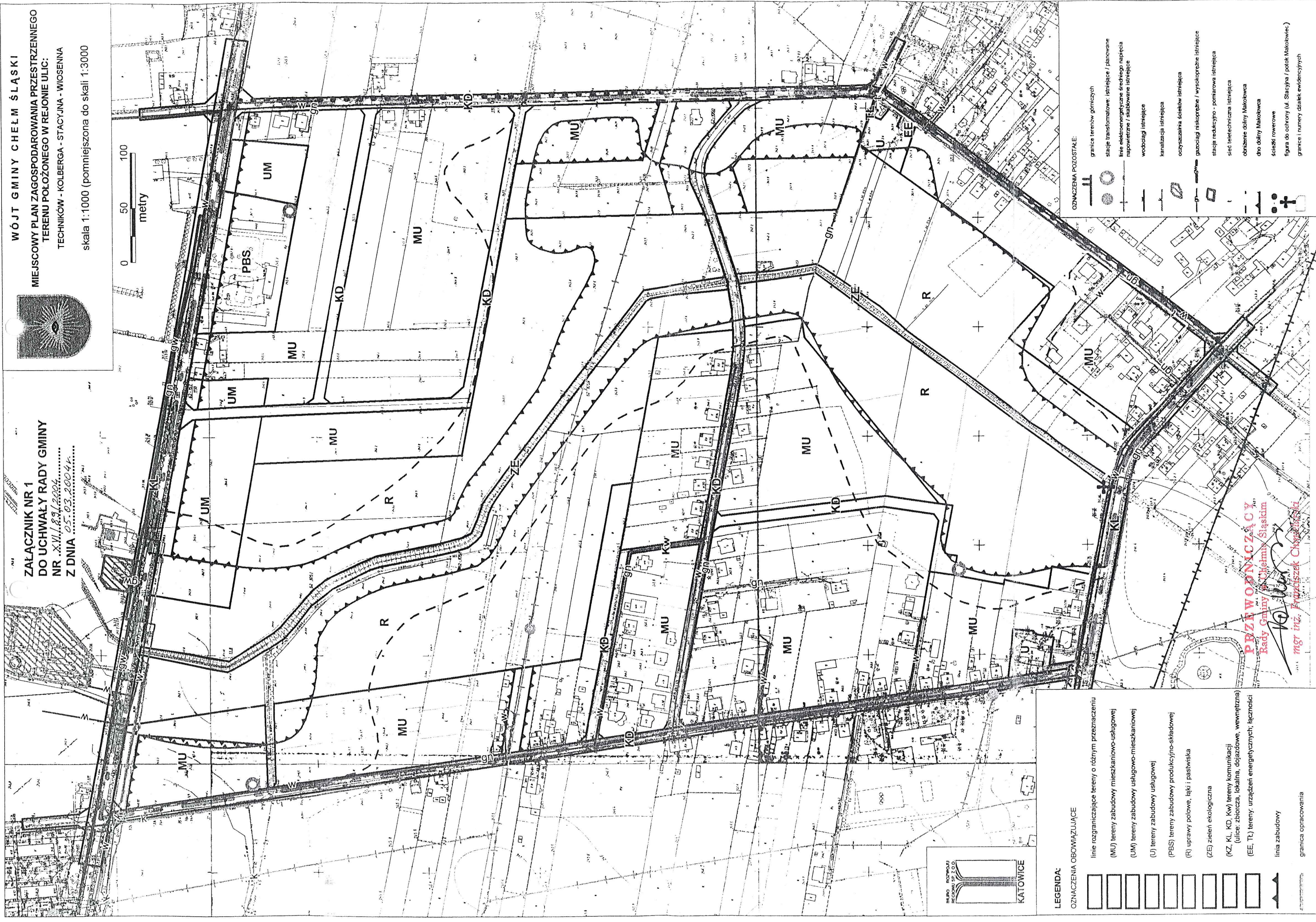
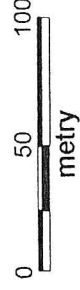
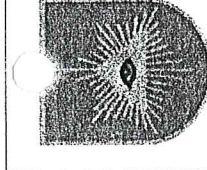

mgr Bogdan Pinta
(nr wpisu K-890)

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY
NR. XVI.183.2004
Z DNIA 05.03.2004**

WÓJT GMINY CHEŁM ŚLĄSKI

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:
TECHNIKÓW - KOLBERGA - STACYJNA - WIOSENNĄ**

skala 1:1000 (pomniejszona do skali 1:3000)



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- (MU) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- (UM) tereny zabudowy usługowo-mieszkalniowej
- (U) tereny zabudowy usługowej
- (PBS) tereny zabudowy produkcyjno-składowej
- (R) uprawy polowe, łąki i pastwiska
- (ZE) zieleni ekologiczna
- (KW, KL, KD, Kw) tereny komunikacji (ulice, zbiorcza, lokalna, dojazdowe, wewnętrzna)
- (EE, T) tereny urządzeń energetycznych; łączności
- linia zabudowy
- granica opracowania

OZNACZENIA POZOSTAŁE:

- granice terenów górniczych
- stacje transformatorowe: istniejące / planowane
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- napowietrzne / skablowane istniejące
- wodociągi istniejące
- kanalizacja istniejąca
- oczyszczalnia ścieków istniejąca
- gazociąg istniejący / wysokociężne istniejące
- stacja redukcyjno - pomiarowa istniejąca
- sieć telekomunikacyjna istniejąca
- obniżenie doliny Makłowca
- dno doliny Makłowca
- ścieżki rowerowe
- figura do ochrony (ul. Stacyjna / potok Makłowiec.)
- granice i numery działek ewidencyjnych

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Chełm Śląski
mgr inż. Przemysław Chwałowski

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI

**USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:
TECHNIKÓW – KOLBERGA – STACYJNA – WIOSENNA Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ OKREŚLONĄ W STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁM ŚLĄSKI.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz. 717), Rada Gminy Chełm Śląski stwierdza:

1) Ustalenia planu są realizacją zapisów "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski", w którym cel generalny rozwoju przestrzennego gminy określono jako „wzmocnienie (krystalizacja) podstaw vitalności gminy, poprzez intensywny rozwój wybranych dziedzin (elementów) struktury funkcjonalno- przestrzennej”. Celami składowymi są - m.in. - „różnorodność form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych” i „wzrost atrakcyjności gminy, w tym jej centrum”.

2) Realizację w/w celu głównego i celów składowych plan zapewnia przez intensyfikację funkcji usługowo – mieszkaniowych (UM) i mieszkaniowo – usługowych (MU) w obszarze planu. Wzmocnienie funkcji usługowo – mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych (w północnej części obszaru planu) jest pochodną wniosków zgłoszonych o zmianę planu (przed ogłoszeniem o przystąpieniu do prac nad planem) i do planu (po ogłoszeniu o przystąpieniu do prac nad planem).

3) Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w planie utrzymuje się – wzdłuż potoku Makołowiec - tereny otwarte (R). Ich zakres przestrzenny jest nieco węższy niż w studium i dotyczy to rejonów planowanej intensyfikację funkcji usługowo – mieszkaniowych (UM) i mieszkaniowo – usługowych (MU).

W planie wprowadza się jedynie warunkowe możliwości zabudowy niektórych skrajnych obszarów obniżenia i dna doliny potoku Makołowiec. Utrzymanie zakazu zabudowy jest m.in. konsekwencją zapisu studium, mówiącego o zachowaniu doliny potoku jako ważnego, lokalnego elementu systemu ekologicznego i klimatycznego gminy. W legendzie rysunku kierunków rozwoju przestrzennego (studium) określono je jako pasmo ekologiczne potoku.

4) Plan, o skali rysunku 1:1000 – znacznie bardziej szczegółowej niż rysunek studium (1:10000) – w większym stopniu uwzględnia uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania.

5) Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w planie określono układ komunikacyjny, w tym parametry i klasyfikację ulic oraz jego powiązania z układem zewnętrznym. Przy czym, plan w większym zakresie ustala lokalizację i klasyfikację ulic publicznych, w tym dojazdowych, nie zawsze ujętych - z powodu skali- w studium (np. ul. ks. Wojtka, północny odcinek ul. Wiosennej).

6) Uwzględniając powyższe, stwierdza się, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Techników – Kolberga – Stacyjna – Wiosenna jest zgodny z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełm Śląski przyjętym w dniu 7 czerwca 1998r. uchwałą Rady Gminy w Chełmie Śląskim nr XXXIII/220/98.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic:
Techników – Kolberga – Stacyjna - Wiosenna**

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 22 września do 20 października 2003r. Okres zbierania uwag do projektu trwał do 18.11.2003r. Do projektu planu wniesiono 3 uwagi:

- Państwo Grzyb Bernadetta i Józef,
- Pan Ballion Rudolf,
- Panie Malcharek Krystyna i Chmielarska Helena.

Analiza poszczególnych uwag przedstawia się następująco.

[1] Uwaga wniesiona przez **Państwo Grzyb Bernadettę i Józefa** (właściciele działki 1214/84- obręb Chełm Śląski, karta 2 dod. 2) – dotyczy dopuszczenia działki do zabudowy.

Państwo Grzybowie stwierdzają, że przedkładali już wcześniej wnioski o „zmniejszenie strefy ochronnej przebiegającej wzdłuż potoku Makołowiec”. Zmniejszenie to umożliwi im wykorzystanie działki na budowę domu mieszkalnego. Stwierdzają również – bezzasadnie – iż działka „zawsze była przeznaczona pod zabudowę” oraz – niezgodnie z prawdą - że „dopiero w 1991r. zmiana MPZP przy Radzie Miasta Mysłowice bezprawnie zmieniła jego kwalifikację na strefę ochronną”. Argumentują również, że „niedaleko zlokalizowane są budynki mieszkalne”.

Opis stanu istniejącego:

1. w/w działka jest niezabudowana, jej powierzchnia wynosi 0,7465 ha, z czego 0,5221ha stanowi łąkę klasy bonitacyjnej IV (ŁIV) a 0,2244 ha stanowi łąkę klasy bonitacyjnej V (ŁV) – łąka klasy V znajduje się w południowej części działki,
2. wg dotychczas obowiązującego planu działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem ZII, tj. „strefa ochrony środowiska przyrodniczego z dopuszczeniem różnych sposobów użytkowania nie zagrażających równowadze ekologicznej w zakresie uzgodnionym z władzami ekologii i wojewódzkim konserwatorem przyrody. Adaptacja istniejącej zabudowy. Możliwość uzupełnień zabudowy zawiązana z produkcją rolną”,
3. działka przylega granicą wschodnią do potoku Makołowiec (na długości ok. 180 m) a granicą północną do ul. Orkana (na długości ok. 40 m),
4. działka w całości znajduje się na dnie doliny Makołowca.

Sposób rozpatrzenia - **postanawia się nie uwzględnić uwagi**, pozostawiając w planie działkę 1214/84 jako teren otwarty (R).

Uzasadnienie -

działka w całości znajduje się na dnie doliny Makołowca, obejmującej (zgodnie z wykonanym do planu opracowaniem ekofizjograficznym) wartościowe przyrodniczo podmokłe łąki. Dno doliny Makołowca jest wewnętrzną częścią ciągu ekologicznego. Utrzymanie w nienaruszonym stanie występujących wzdłuż potoku Makołowiec podmokłych łąk jest niezbędne dla zachowania ciągłości procesów ekologicznych.

Z drugiej strony, dno doliny Makołowca charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami fizjograficznymi: wody gruntowe przeważnie na głębokości mniejszej niż 1m pod powierzchnią terenu oraz duże prawdopodobieństwo wystąpienia gruntów nienośnych - osadów torfowych.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach tekstu planu dopuszcza możliwość zabudowy, odpowiednio to warunkując (§ 3, ust. 10) – „Dla terenów położonych w obniżeniu doliny

Makołowca oraz - w szczególnym stopniu – w dolinie Makołowca przed zabudową zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych”. Rzecz sprowadza się do tego, iż ryzyko inwestowania na gruntach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami fizjograficznymi musi w całości wziąć na siebie potencjalny inwestor. Przy czym możliwość zabudowy terenów otwartych (R) dotyczy wyłącznie zabudowy związanej z produkcją rolną.

Znaczną część powierzchni działki (70%) stanowi łąka klasy IV. Przeznaczenie gruntu rolniczego tej klasy na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Wojewody. Omawiana działka nie została objęta dotychczasowymi, następującymi decyzjami o przeznaczeniu gruntów rolnych na cele nierolnicze: decyzja Wojewody Katowickiego z dnia 11.03.1991 (G.8-7441/3/90) o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych; decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU.og.0602 /Z – 27289/92 o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych oraz decyzja Wojewody Katowickiego z dnia 6.10.1992 (G.8-7441/15/92) o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych.

[2] Uwaga wniesiona przez **Pana Balliona Rudolfa** (właściciel działek 1140/84 i 522/60 - obręb Chelm Śląski, karta 2 dod. 2) – dotyczy: a) przesunięcia pasa drogowego do granicy z działką nr 831/84 /uwaga dotycząca dz. 1140/84/; b) poszerzenia strefy MU do szerokości biegnącej przez działki sąsiednie /uwaga dotycząca dz. 522/60 /.

Opis stanu istniejącego:

1. w/w działki są niezabudowane, ich powierzchnie wynoszą odpowiednio: dz. 1140/84 – 1,9708 ha, z czego stanowią: ŁIV 0,3686 ha, RIVb 1,1512 ha i RV 0,4510 ha; dz. 522/60 – 0,9512 ha, z czego stanowią: ŁIV 0,2660 ha i ŁV 0,7152 ha,
2. wg dotychczas obowiązującego planu w/w działki znajdują się na terenach oznaczonych symbolem MUII, tj. "strefa mieszkaniowo – usługowa ekstensywnej zabudowy wraz z infrastrukturą a techniczną dla obsługi tej strefy z dopuszczeniem lokalnych ujęć wody i lokalnych zbiorników oczyszczalni ścieków na terenie poszczególnych działek. Maksymalna wielkość działek a budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej 900 m², a dla zagrodowej 2000 m². Dopuszcza się realizację i adaptuje wszystkie inne funkcje z dostosowaniem technologii obiektów by uciążliwości nie przekraczały granic użytkowania terenu. W przypadku, gdy technologia nie pozwala na to, inwestor zobowiązany jest do wykupu terenu w strefie uciążliwości lub zmiany lokalizacji do wielofunkcyjnej strefy produkcyjno – usługowej" oraz symbolem ZII, tj. "strefa ochrony środowiska przyrodniczego z dopuszczeniem różnych sposobów użytkowania nie zagrażających równowadze ekologicznej w zakresie uzgodnionym z władzami ekologii i wojewódzkim konserwatorem przyrody. Adaptacja istniejącej zabudowy. Możliwość uzupełnień zabudowy związana z produkcją rolną",
3. działka nr 1140/84 nie ma bezpośredniego dostępu do ul. Orkana, gdyż jej północna granica przebiega w odległości ok. 32 od ul. Orkana; działka nr 522/60 ma bezpośredni dostęp do ul. Wiosennej,
4. południowa część działki nr 1140/84 znajduje się w obniżeniu doliny Makołowca; działka nr 522/60 w całości znajduje się w obniżeniu doliny Makołowca a jej znaczna część (ok. 87%) na dnie doliny Makołowca, przylegając zachodnią granicą do potoku.

Sposób rozpatrzenia - **postanawia się uwagę uwzględnić w części:** a) przesuwając pas drogowy na wschód o ok. 1,9 m (co oznacza jednak brak styczności z granicą działki 831/84; osiągnięcie granicy sąsiedniej działki wymagałoby przesunięcia o ok. 6,0 m), b) pozostawić w planie postulowaną do zmiany część działki 522/60 jako teren otwarty (R).

Uzasadnienie -

a) przesunięcie pasa drogowego biegnącego przez działkę 832/84 do granicy działki nr 831/84 na obecnym etapie prac jest utrudnione, gdyż wymagałoby uzyskania zgody właściciela

działki nr 831/84 na wprowadzenia w granice jego działki terenu potrzebnego na skrzyżowanie ulic D (narożne ścięcia nie mniejsze niż 5m x 5m);

b) znacząca część powierzchni działki 522/60, tj. ok. 87% znajduje się na dnie doliny Makołowca, obejmującej (zgodnie z wykonanym do planu opracowaniem ekofizjograficznym) wartościowe przyrodniczo podmokłe łąki. Dno doliny Makołowca jest wewnętrzną częścią ciągu ekologicznego. Utrzymanie w nienaruszonym stanie występujących wzdłuż potoku Makołowieckiego podmokłych łąk jest niezbędne dla zachowania ciągłości procesów ekologicznych. Pozostałe 13% z ogólnej powierzchni działki, tj. ok. 0,12 ha jest dopuszczonych do zabudowy).

Z drugiej strony, dno doliny Makołowca charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami fizjograficznymi: wody gruntowe przeważnie na głębokości mniejszej niż 1m pod powierzchnią oraz duże prawdopodobieństwo wystąpienia gruntów nienośnych osadów torfowych.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach tekstu planu dopuszcza możliwość zabudowy, odpowiednio to warunkując (§ 3, ust. 10) – „Dla terenów położonych w obniżeniu doliny Makołowca oraz - w szczególnym stopniu – w dolinie Makołowca przed zabudową zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych”. Rzecz sprowadza się do tego, iż ryzyko inwestowania na gruntach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami fizjograficznymi musi w całości wziąć na siebie potencjalny inwestor. Przy czym możliwość zabudowy terenów otwartych (R) dotyczy wyłącznie zabudowy związanej z produkcją rolną.

Omawiane działki w dużej części zostały objęte dotychczasowymi, następującymi decyzjami o przeznaczeniu gruntów rolnych na cele nierolnicze: decyzja Wojewody Katowickiego z dnia 11.03.1991 (G.8-7441/3/90) o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych; decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU.og.0602 /Z – 27289/92 o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych oraz decyzja Wojewody Katowickiego z dnia 6.10.1992 (G.8-7441/15/92) o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych.

[3] Uwaga wniesiona (wspólnie) przez: A) Panią Malcharek Krystynę, B) Panią Chmielarską Helenę (właścicielki działek – odpowiednio - 1100/105 i 1101/105 - obręb Chelm Śląski, karta 2 dod. 2) – dotyczy – wg wnoszących uwagę – „zbyt małego wykorzystania działek” oraz proponuje nową ulicę publiczną klasy D (dojazdowa) zakończonej placem nawrotowym i przebiegającej wzdłuż granicy działek (na długości ok. 140 m).

Opis stanu faktycznego (istniejącego):

1. w stanie obecnym w/w działki są niezabudowane, ich powierzchnie wynoszą odpowiednio: dz. 1100/105 – 2,1011 ha, z czego stanowią: ŁIV 0,8853 ha i ŁV 0,1,2158 ha; dz. 1101/105 - 2,8137 ha, z czego stanowią: ŁIV 0,1407 ha, RV 1,4840 ha, RIVb 1,0700 i RV 0,1190 ha,
2. wg dotychczas obowiązującego planu w/w działki znajdują się na terenie oznaczonym symbolem ZII, tj. „strefa ochrony środowiska przyrodniczego z dopuszczeniem różnych sposobów użytkowania nie zagrażających równowadze ekologicznej w zakresie uzgodnionym z władzami ekologii i wojewódzkim konserwatorem przyrody. Adaptacja istniejącej zabudowy. Możliwość uzupełnień zabudowy zawiązana z produkcją rolną”,
3. działki mają bezpośredni dostęp ul. Techników,
4. działka nr 1100/105 znajduje się (w zakresie postulowanym do zmiany przez wnoszącą uwagę) prawie w całości w obniżeniu doliny Makołowca, a znaczna jej część na dnie doliny; działka nr 1101/105 w całości znajduje się (w zakresie postulowanym do zmiany przez wnoszącą uwagę) poza obniżeniem doliny Makołowca.

Sposób rozpatrzenia - **postanawia się nie uwzględnić uwagi**, pozostawiając w planie postulowane do zmiany części działek 1100/105 i 1101/105 jako teren otwarty (R).

Uzasadnienie -

A) odnośnie działki nr 1100/105 - znacząca część powierzchni działki w zakresie postulowanym do zmiany przez wnoszącą uwagę, tj. ok. 60% znajduje się na dnie doliny Makołowca (pozostała część znajduje się w obniżeniu doliny), obejmującej (zgodnie z wykonanym do planu opracowaniem ekofizjograficznym) wartościowe przyrodniczo podmokłe łąki. Dno doliny Makołowca jest wewnętrzną częścią ciągu ekologicznego. Utrzymanie w nienaruszonym stanie występujących wzdłuż potoku Makołowiec podmokłych łąk jest niezbędne dla zachowania ciągłości procesów ekologicznych.

Z drugiej strony, dno doliny Makołowca charakteryzuje się niekorzystnymi warunkami fizjograficznymi: wody gruntowe przeważnie na głębokości mniejszej niż 1m pod powierzchnią oraz duże prawdopodobieństwo wystąpienia gruntów nienośnych - osadów torfowych.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach tekstu planu dopuszcza możliwość zabudowy, odpowiednio to warunkując (§ 3, ust. 10) – „Dla terenów położonych w obniżeniu doliny Makołowca oraz - w szczególnym stopniu – w dolinie Makołowca przed zabudową zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych”. Rzecz sprowadza się do tego, iż ryzyko inwestowania na gruntach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami fizjograficznymi musi w całości wziąć na siebie potencjalny inwestor. Przy czym możliwość zabudowy terenów otwartych (R) dotyczy wyłącznie zabudowy związanej z produkcją rolną. Analogiczną funkcję spełnia zapis tekstu planu odnoszący się do możliwości zabudowy poza wyznaczonymi liniami zabudowy (§ 3, ust. 9) – „Dla działek (lub ich części), których możliwości zabudowy ograniczone są linią zabudowy, dopuszcza się zabudowę poza linią zabudowy, po przedstawieniu przez inwestora odpowiednich badań geotechnicznych lub innych”.

Znaczną część powierzchni działki w zakresie postulowanym przez wnoszącą uwagę, tj. ok. 70% (0,8 ha) stanowi łąka klasy IV. Przeznaczenie gruntu rolniczego tej klasy na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Wojewody, w przypadku powierzchni przekraczającej 1,0 ha. Omawiana działka w niewielkim stopniu została objęta dotychczasowymi, następującymi decyzjami o przeznaczeniu gruntów rolnych na cele nierolnicze: decyzja Wojewody Katowickiego z dnia 11.03.1991 (G.8-7441/3/90) o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych; decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU.og.0602 /Z – 27289/92 o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych oraz decyzja Wojewody Katowickiego z dnia 6.10.1992 (G.8-7441/15/92) o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych.

B) Odnośnie działki nr 1101/105 – powierzchnia działki w zakresie postulowanym do zmiany przez wnoszącą uwagę, prawie w całości znajduje się poza obniżeniem dna doliny potoku Makołowiec. Tym niemniej, poza prawem do zabudowy plan pozostawia tylko ok. 20% z powierzchni działki postulowanej do zmiany przez wnoszącą uwagę. Dla tych 20% nie jest uzasadnione tworzenie możliwości zabudowy, ani tym bardziej planowanie publicznej ulicy.

Omawiana działka została objęta w całości dotychczasowymi, następującymi decyzjami o przeznaczeniu gruntów rolnych na cele nierolnicze: decyzja Wojewody Katowickiego z dnia 11.03.1991 (G.8-7441/3/90) o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych; decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU.og.0602 /Z – 27289/92 o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych oraz decyzja Wojewody Katowickiego z dnia 6.10.1992 (G.8-7441/15/92) o wyrażeniu zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC:
TECHNIKÓW – KOLBERGA – STACYJNA - WIOSENNA**

**OKREŚLENIE
SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA**

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- I. Wstęp
- II. Podstawy prawne opracowania
- III. Cele i metoda opracowania
- IV. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy
- VI. Określenie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania

I. Wstęp

Określenie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania jest nowym elementem, do którego sporządzenia zobowiązuje Wójt Gminy art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn.27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80).

Brak doświadczeń wynikający z krótkiej praktyki sporządzania takich opracowań sporządzanych wraz z wejściem w życie ustawy w lipcu br. oraz brak w w/w art.20 ustawy zapisów dotyczących wymogów i zawartości takiego opracowania pozwalają na pewną dowolność w metodzie jego sporządzania.

Z całą pewnością jednak określenie -nawet orientacyjne - sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania przyczynić się może do oceny rozwiązań przestrzennych planu i zastosowania dla jego realizacji najtrafniejszych rozwiązań. Najtrafniejszych - oznaczać tu może jako najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia interesu gminy, czyli wspólnoty samorządowej (ustawa o samorządzie gminnym).

Opracowanie może pomóc w określeniu i ocenie skutków dla polityki gospodarczej i ekonomicznej Gminy, jakie mogą wynikać z uchwalenia planu oraz wskazać rozwiązania pożądane.

Być może tego rodzaju opracowania, jako mało znany dotychczas element w procedurze planowania i zagospodarowania przestrzennego, staną się jednym z ważniejszych opracowań obok prognozy skutków oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

II. Podstawy prawne opracowania

- Ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717)
- Ustawa z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dn. 26 listopada 1998 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999-2003 (Dz.U. Nr 162, poz. 1119 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz.U. z 2000 r. , Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 155, poz. 1014, z późniejszymi zmianami)

III. Cele i metoda opracowania

Celem opracowania jest określenie sposobów realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego w rejonie ulic: Techników – Kolberga – Stacyjna – Wiosenna, które należą do zadań własnych gminy , oraz zasady ich finansowania.

Metoda opracowania

Opracowanie sporządzono po szczegółowej analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych

związanych z projektem planu miejscowego. W opracowaniu posługiwano się również ustaleniami wynikającymi z w/w opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz innymi opracowaniami posiadanymi przez Gminę.

Na podstawie Art. 7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym do w/w zadań własnych gminy zapisanymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należą sprawy:

- gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów i ruchu drogowego
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania ścieków komunalnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną oraz gaz,
- zieleni gminnej i zadrzewień,
- utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

IV. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy do realizacji na obszarze objętym opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z w/w zadań inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy należą sprawy :

- gminnych dróg, ulic, mostów, placów
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania ścieków komunalnych,
- zaopatrzenia w energię elektryczną oraz gaz.

W opracowaniu pt. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Techników – Kolberga – Stacyjna – Wiosenna - **prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego**” ustalono orientacyjne koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy, przedstawione w cytowanej poniżej tabeli:

Lp	Zadanie , inwestycja	Wielkość, ilość	Nakłady finansowe	Uwagi
1.	Projektowanie i realizacja nowych dróg dojazdowych o szer. w liniach rozgraniczających 10 m – łączna długość – ok. 1000 m	ok. 1000mb x 5m x 300 zł = 1 500 tys. zł	ok. 1 500 tys. zł	Brak informacji dot. ew. chodników i dróg rowerowych - Koszty wyłącznie drogi - szer. jezdni 5 m
2.	Przebudowa istniejących dróg do parametrów dróg lokalnych i dojazdowych	ok. 1500 mb x 5 m x 250 zł	ok. 1 875 tys. zł	Brak informacji dot. ew. chodników i dróg rowerowych - Koszty wyłącznie drogi - szer. jezdni 5 m
3.	Wykup terenów pod nowe drogi KD w liniach rozgraniczających	ok. 1000 m x 10 m x 25zł	ok. 250 tys. zł	Wykup gruntów w liniach rozgranicz.
4.	Projektowanie i realizacja sieci wodociągowych i kanalizacyjnych	ok. 2x2000 x 200 zł/mb	ok. 800 tys.	Brak informacji dot. projektowanych sieci
	Razem około		4 425 tys. zł	Wielkość nakładów finansowych zw. z realizacją w/w zadań i inwestycji obliczono orientacyjnie - poz. cen z roku 2003.

W koszty te nie zostały wliczone koszty związane z realizacją inwestycji zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną.

Od kilku lat odnotowywane zmniejszanie się zapotrzebowania na gaz i energię elektryczną to efekt :

- wprowadzania energooszczędnych urządzeń
- coraz częściej wykorzystywania źródła energii odnawialnej
- powszechna oszczędność .

Powoduje to ograniczanie rozmiarów przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie zaopatrzenia w w/w media, w szczególności zaś w obszarach zabudowy realizowanej indywidualnie, jak w przedmiotowym planie miejscowym. Z uwagi na realizację powyższych inwestycji na zasadach odrębnych, wynikających z potrzeby indywidualnych umów z dysponentami sieci jak i dystrybutorami gazu i energii elektrycznej, zostały one omówione w sposób wyłącznie w sposób informacyjny.

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Możliwości finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określa ustawa o finansach publicznych.

Inwestycje te mogą być finansowane ze środków stanowiących dochody gminy i określonych w art.3 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz z dochodów określonych w art.4, którymi mogą być również:

- dotacje celowe na dofinansowanie zadań własnych gminy
- dotacje celowe na zadania realizowane przez gminę na podstawie porozumień z organami administracji rządowej lub innymi jednostkami samorządu terytorialnego
- dotacje celowe z budżetu państwa na usuwanie bezpośrednich zagrożeń dla bezpieczeństwa i porządku publicznego
- dotacje z funduszy celowych
- środki finansowe pochodzące ze źródeł zagranicznych nie podlegające zwrotowi oraz współfinansowanie programów realizowanych z udziałem środków zagranicznych nie podlegających zwrotowi
- spadki, zapisy i darowizny
- odsetki od pożyczek udzielanych przez gminę

VI. Określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej

Z uwagi na uwarunkowania, wynikające ze stanu zagospodarowania obszaru- braki w infrastrukturze technicznej oraz założenia indywidualnego zagospodarowania terenu przez właścicieli nieruchomości i nabywców działek, po ewentualnych podziałach tych nieruchomości należy założyć systematyczny rozwój sieci infrastruktury technicznej w obszarze mający na celu pełne zaopatrzenie w media przyszłych użytkowników.

Z całą pewnością należy uwzględnić jako podstawowy - problem zaopatrzenia w wodę.

Budowa nowej sieci i modernizacja istniejącej wymaga stosownego projektu realizacyjnego dla tych fragmentów obszaru, które mogą w najbliższym czasie zostać zabudowane. Zamierzenia związane z rozwiązaniem problemu zaopatrzenia obszaru w wodę proponuje się analizować pod kątem realizacji nowych i modernizacji istniejących dróg gminnych. Wynika to z zasad równolegle realizowanych obydwu zadań inwestycyjnych jako najwłaściwszy i najbardziej oszczędny sposób realizacji zadań finansowanych z budżetu gminy.

Budowa systemu transportu i oczyszczania ścieków jest przedmiotem zaawansowanych prac i działań związanych z ich realizacją. Sądzić należy, że do czasu realizacji pełnego programu związanego z gospodarką ściekami, jedynie nieliczni przyszli mieszkańcy obszaru realizować będą szczelne zbiorniki bezodpływowe lub oczyszczalnie przydomowe.

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną i gaz. Zgodnie z prawem energetycznym realizacja głównych sieci przez Zakład Energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z trzyletnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeb zasilania w energię obszaru określonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasilanie w energię ma być zagwarantowane z istniejącej stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci napowietrznej i kablowej NN.

Budowa i rozbudowa istniejącej sieci gazowej uzależniona jest od indywidualnie przedstawianych potrzeb. Rosnące koszty związane z budową gazociągów, przyłączy i instalacji gazowych wewnętrznych, powodujące zmniejszanie się zapotrzebowania na gaz (na rzecz innych rozwiązań), powodują konieczność projektowania i realizacji sieci i urządzeń gazowniczych wyłącznie w oparciu o szczegółowe rozpoznanie indywidualnych potrzeb i indywidualnych umów zawieranych z dystrybutorem.

2. Zasady finansowania realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Finansowanie realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej Gminy i jej przedsiębiorczości.

Realizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz poprzez wykonanie sieci zewnętrznych i urządzeń, wspomagana bądź w całości finansowana przez odpowiednich dystrybutorów, pozwala na zaspokojenie potrzeb przyszłych użytkowników obszaru.

Ze strony Gminy niezbędny jest udział w przedsięwzięciach - zarówno finansowy jak i organizacyjny. Pomoc w tworzeniu komitetów czy spółek na rzecz realizacji zaopatrzenia obszaru w gaz i wodę, pośrednictwo w zawieraniu stosownych umów zawieranych z Zakładem Gazownictwa i partycypacji w kosztach jego realizacji, pozwolić może na przyśpieszenie realizacji podstawowych elementów zaopatrzenia w media.

Sądzić należy, że nieodzownym będzie podjęcie decyzji dotyczącej partycypacji mieszkańców w kosztach realizacji oczyszczalni ścieków z systemem ich transportu.

Finansowanie tych przedsięwzięć w ramach programów unijnych może nie być wystarczające.

Najtrudniejszym jednak zadaniem jest modernizacja i budowa nowych dróg gminnych, co zazwyczaj wiąże się z dodatkowymi kosztami związanymi z wykupem gruntów i odszkodowaniami z tytułu szkód spowodowanych realizacją inwestycji. Są to zadania bodaj jednym z najtrudniejszych zadań własnych Gminy.

2.1. Proponowane źródła finansowania inwestycji

Według posiadanych informacji Gmina Chełm Śląski nie pobiera opłat adiacenckich. Zwiększenie dochodów gminy w drodze pobierania **opłat adiacenckich**, czyli wnoszenie na rzecz gminy opłat związanych z uczestnictwem właścicieli nieruchomości w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, nie zostało zaaprobowane przez Radę Gminy w Chełmie Śląskim.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami daje możliwość ustalenia opłaty adiacenckiej, która wynosi nie więcej niż 50% różnicy pomiędzy wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo od stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury.

Takie finansowanie proponuje się stosować w przypadku zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy (wartość nieruchomości ustalona). Po wprowadzeniu podatku katastralnego (prawdopodobnie w roku 2006) opłaty adiacenckie pozwolą na uregulowanie tego problemu dla całego obszaru.

Budżet Gminy nie jest w stanie ponieść kosztów inwestycji należących do zadań własnych (kierowany jest przede wszystkim na wydatki bieżące). W tej sytuacji Gmina musi poszukiwać innych źródeł finansowania inwestycji należących do zadań własnych, na których realizację wymagane są środki przekraczające możliwości Gminy.

Kredyty, w szczególności zaciągane w Banku Ochrony Środowiska, pozwalają na realizację inwestycji ściśle określonych, mających na celu osiągnięcie konkretnych efektów ekologicznych (np. obniżenie poziomu emisji niskiej dzięki likwidacji ogrzewania piecowego poprzez dofinansowanie inwestycji związanych z ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, finansowanie realizacji systemu transportu i oczyszczalni ścieków).

Programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy przedakcesyjnych (SAPARD, PHARE), które w Gminie zostały wdrożone pozwolą na znaczne przyśpieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych.

Po przystąpieniu do Unii Europejskiej Polska zyska dostęp do **środków strukturalnych** działających na terenie państw członkowskich.

Z całą pewnością Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania takich funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.