

UCHWAŁA Nr 213/XXIII/08
Rady Gminy Dębowiec
z dnia 9 grudnia 2008r.

**w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Dębowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) oraz art. 12 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.)

Rada Gminy w Dębowcu uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w Dębowcu przyjętego uchwałą Rady Gminy w Dębowcu Nr 53/VII/07 z dnia 29 maja 2007 roku.
2. Zmiana studium dotyczy części obszaru gminy w granicach obejmujących działki o nr: **235/2, 235/6, 235/7, 236, 237, 234/3 i 60/1pb położonych w Gumnach**
3. Granice obszaru objętego zmianą studium są przedstawione na załączniku nr 1.
4. Załącznikiem do niniejszej uchwały są:
 - 1) tekst Studium dla obszaru objętego zmianą, stanowiący załącznik nr 2;
 - 2) rysunek Studium dla obszaru objętego zmianą, stanowiący załącznik nr 3;

§ 2

Przyjąć tekst jednolity uwzględniający zmiany dokonane niniejszą uchwałą.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowiec”, obejmującej fragment wsi Gumna na obszarze parcel nr 235/2, 235/6, 235/7, 236, 237, 234/3 i 60/1 pb

I. Uwarunkowania, wg art. 10 ust 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Na obszarze objętym niniejszą zmianą studium nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar ten miał następujące przeznaczenie: E14 UO,UT-powierzchnia około 1,5 ha - „Oświata i wychowanie, turystyka i wypoczynek. Adaptacja istniejących obiektów Zakładu Doświadczalnego na usługi oświaty . Zakłada się poszerzenie terenu oraz możliwość przeznaczenia całości lub części obiektów na turystykę i wypoczynek /zajazd turystyczny, kemping/”. Na pozostałej części obszaru zmian wyznaczono tereny gospodarki rolnej z rozproszoną zabudową mieszkalną.

W przeważającej części obszar opracowania jest obecnie terenem użytkowanym rolniczo. W części południowej obszaru od strony drogi publicznej na działce 60/1pb znajduje się zainwestowany i zagospodarowany teren –usytuowane są tam obiekty mieszkalno-gospodarcze w tym wpisany do ewidencji zabytków budynek nr.43.

W obszarze zmiany planu istnieje dostęp do sieci gazowej, energetycznej i teletechnicznej zaś zbiorcza sieć wodociągowa jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru.

2. Stan ład przestrzennego i wymogi jego ochrony

Projektowane w niniejszej zmianie studium przeznaczenie terenu nawiązuje do istniejącego zagospodarowania w bliższym i dalszym otoczeniu. Wzdłuż sąsiadującej z tym obszarem drogi publicznej znajdują się tereny zainwestowane obiektem administracyjno – magazynowym, stacja paliw oraz tereny mieszkaniowe. Na sąsiednim wzgórzu zlokalizowane zostały tereny budownictwa jednorodzinnego w znacznej części już zabudowane. W terenie tym istnieją pasy wysokich drzew, izolujące go od otaczających pól uprawnych i zainwestowanych terenów.

3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Obszar opracowania w przeważającej części stanowią grunty rolne o stosunkowo ciężkich glebach klasy S-Ł III, Ł III, Ps IV oraz Ls V i B-Ł III, wykorzystywane obecnie rolniczo jako grunty orne i pastwiska trwałe. Od strony zachodniej rozpoczyna swój bieg niewielki ciek wodny w części północnej otoczony niską i wysoką zielenią. Tereny te nie są chronione pod względem przyrodniczym i kulturowym za wyjątkiem budynku mieszkalnego nr.43.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Budynek oznaczony numerem porządkowym Gumna 43 usytuowany na działce 60/1pb, który pochodzi z lat 30-tych XX wieku zgodnie z informacją zawartą we wniosku Śląskiego

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 6.03.08 B-NR-RD/4163/292/16/08 figuruje w ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej. Jego obecny stan techniczny nie budzi zastrzeżeń.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Teren opracowania zmiany studium jest atrakcyjnie położonym, dobrze skomunikowanym i uzbrojonym obszarem o wysokich walorach estetycznych i przyrodniczych sprzyjających bytowaniu człowieka.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W obszarze opracowania zmiany studium mogą wystąpić zagrożenia bezpieczeństwa ludności spowodowanych awarią pojazdów przewożących materiały niebezpieczne leżącymi w pobliżu drogami gminną oraz ekspresową.

Pewne zagrożenie może stanowić także usytuowana w pobliżu stacja paliw.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Niniejsza zmiana studium odpowiada na potrzeby rozwoju gminy w zakresie powstawania nowych zwartych terenów przydatnych pod budownictwo mieszkaniowe w formie zorganizowanych osiedli. Przewidywana lokalizacja osiedla domów jednorodzinnych może przyczynić się do wzmocnienia pozycji gminy i być atrakcyjna dla potencjalnych inwestorów ze względu na dobre skomunikowanie tego terenu oraz położenie w pobliżu miasta Cieszyna. Rozszerzanie oferty terenów mieszkaniowych w gminie Dębowiec jest akceptowanym przez Radę Gminy, pożądanym kierunkiem jej rozwoju.

8. Stan prawny gruntów

Obszar opracowania jest własnością prywatną a proponowana zmiana w całości jest zgodna z wnioskiem właścicieli działek.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

W obszarze opracowania występują grunty rolne o następujących klasach bonitacyjnych S-Ł III, Ł III, Ps IV oraz Ls V . Grunty te chronione są na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami).

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na tym obszarze nie stwierdzono w wykonanych dotąd i dostępnych autorom zmiany opracowaniach zagrożeń w zakresie osuwisk.

11. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

W obszarze będącym przedmiotem zmiany znajduje się dostęp do sieci energetycznej, teletechnicznej oraz gazu ziemnego. Tuż poza granicami obszaru znajduje się sieć wodociągowa. Obszar położony jest przy dawnej drodze krajowej nr.1, która obecnie posiada status drogi gminnej zaś od strony wschodniej istnieje nieutwardzona droga gminna z której także istnieje dostęp do tego terenu.

Obszar nie jest wyposażony w sieć kanalizacyjną - jest aktualnie projektowana w tym rejonie .

II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, wg art. 10 ust 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Istniejące uwarunkowania przy wypełnieniu wskazanych w opracowaniu ograniczeń, ze względu na atrakcyjne położenie i dostęp do uzbrojenia terenu w pełni umożliwiają planowane niniejszą zmianą studium zagospodarowanie terenu z rolniczego na tereny budownictwa mieszkaniowego.

Użytkowaną obecnie rolniczo niezabudowaną część obszaru zmiany studium, przeznacza się w całości na cele związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą tego typu obiektom infrastrukturą w tym lokalną oczyszczalnią ścieków lub przepompownią ścieków jeśli powstaną warunki do podłączenia budynków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej . Istniejące w zainwestowanej dotąd części obszaru zmiany studium obiekty kubaturowe dopuszcza się przeznaczyć na cele usług podstawowych związanych z obsługą ludności dla tego obszaru zmiany.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy lokalizować na obszarach niezabudowanych i niezagospodarowanych a istniejące obiekty mogą pełnić funkcje uzupełniające do głównego przeznaczenia terenów w formie usług, handlu czy gastronomii. Dopuszczalną powierzchnię zabudowy działek określa się w granicach od 10 do 30 % a wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych.

Dla zachowania cech tradycyjnego budownictwa regionalnego, forma obiektów powinna się cechować zwarta bryłą oraz symetrycznymi dachami typu przyczółkowego lub naczółkowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45 stopni.

Dachy i elewacje powinny być wykonane w pastelowych kolorach lub kolorystyce naturalnych materiałów (kamień ,drewno itp.)

W planie miejscowym należy zalecić odstępnie od stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz ażurowych ogrodzeń z naturalnych materiałów bez podmurówek. Należy wprowadzić zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i ogrodzeń z drutu kolczastego.

Ostateczna dopuszczalna powierzchnia zabudowy działek powinna zostać określona w planie miejscowym. Do czasu zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem, teren należy użytkować w dotychczasowy sposób.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Obszar zmiany studium nie znajduje się w zasięgu istniejących i projektowanych obszarów chronionego krajobrazu ani zasobów przyrodniczych.

Należy zachować istniejący drzewostan a ewentualne wycięcia ograniczyć do drzew chorych i uszkodzonych które mogą stanowić zagrożenie dla mieszkańców.

W celu ochrony koryta istniejącego ciek w wodnego i jego biologicznej obudowy należy w planie miejscowym w jego obrębie, wprowadzić zakaz zabudowy w tym także ogrodzeń z podaniem minimalnej odległości od tego ciek najbliższej zabudowy.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z obecnymi zapisami studium dotyczącymi tego obszaru oraz wnioskiem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków należy zachować historyczny kształt architektoniczny istniejącego budynku nr 43; gabaryt wysokościowy, kształt dachu oraz kompozycje elewacji wraz z detalem architektonicznym. Wszelkie prace remontowe i inwestycyjne w tym budynku wymagają opinii konserwatorskiej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W obszarze opracowania zmiany studium przewiduje się budowę dróg wewnętrznych zapewniających dojazd do projektowanych budynków oraz sieci uzbrojenia terenu w postaci zbiorczej sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej, energetycznej i teletechnicznej. Do celów grzewczych należy preferować paliwo gazowe, energię elektryczną lub olej opałowy.

Teren zmiany należy wyposażyć także w kanalizację deszczową z urządzeniami do podczyszczania wód deszczowych z dróg, parkingów i placów.

Na obszarze zmiany wprowadza się nakaz ścisłego stosowania lokalnych przepisów o utrzymaniu porządku i czystości w gminie a także zakaz składowania odpadów.

6. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obszarze opracowania występują grunty rolne III i IV klasy bonitacyjnej, będące własnością prywatną. Grunty tej klasy chronione są na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) i na etapie opracowywania planu miejscowego, wymagana będzie zgoda Marszałka Województwa Śląskiego oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie ich z produkcji rolnej.

Część gruntów o pow. około 1,5 ha na tym obszarze posiada już wyłączenie z produkcji rolnej.

7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Ponieważ cały teren objęty niniejszą zmianą studium przewiduje się do zagospodarowania na cele budownictwa jednorodzinne, istniejąca przestrzeń rolniczego zagospodarowania będzie mogła pełnić dotychczasową funkcję jedynie do czasu rozpoczęcia prac budowlanych.

8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

W obszarze opracowania zmiany studium nie występuje zagrożenie powodzią nie zaliczono też tego terenu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

9. Obszary wymagające przekształceń

Zasadniczy fragment terenu objętego niniejszą zmianą studium – tereny użytkowane dotychczas rolniczo wymagają przekształceń. Istniejące zainwestowanie terenu może być wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej zmianie studium.

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium

Procedura sporządzenia zmiany studium została wszczęta w listopadzie 2007r. zgodnie z treścią Uchwały Nr 54/VII/07 Rady Gminy Dębowiec z dnia 29 maja 2007 roku. Projekt zmiany studium wykonano w kwietniu 2008 roku i po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej skierowano go do uzgodnień i opiniowania. Nie wniesiono uwag. Projekt był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.08. do 30.08 2008 r., a w dniu 28.08.2008r. w godz. od 14-16 tej wyznaczony został termin do przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmianami studium. W trakcie wyłożenia oraz w dniu dyskusji nie złożono żadnych uwag. W wyznaczonym terminie tj. do 16.09.2008r. również nie wpłynęły uwagi do zmiany studium.

Fragment gminy, objęty niniejszą zmianą studium jest położony w południowo-zachodniej części gminy Dębowiec, w pobliżu granicy z gminą Cieszyn.

Cały obszar objęty zmianą studium jest przeznaczony na cele związane z budownictwem mieszkaniowym i usługami towarzyszącymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Niniejsze przeznaczenie terenu w całości jest zgodne z zamierzeniem organu stanowiącego gminy Dębowiec. Powstanie nowych terenów budownictwa mieszkaniowego przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej i rozwoju gminy. Grunty rolne w obrębie zmiany studium są trudnymi do uprawy, ciężkimi glebami o średnich klasach bonitacyjnych. Zaproponowane parametry i wskaźniki urbanistyczne uwzględniają wnioski Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Wojewody Śląskiego.

Zmiana studium dotyczy niewielkiego fragmentu gminy, ma znaczenie lokalne, nie zmienia w istotny sposób dotychczasowych zasad polityki przestrzennej gminy i nie powoduje skutków finansowych dla gminy.

Synteza ustaleń studium

Obszar opracowania jest dotychczas w przeważającej części użytkowany rolniczo a w części południowej, położonej przy dawnej drodze krajowej nr.1 jest zagospodarowany obiektami budowlanymi z których jeden - budynek nr. 43 podlega ochronie konserwatorskiej. Obszar jest bardzo dobrze skomunikowany poprzez istniejącą drogę publiczną, zarządzaną obecnie przez gminę Dębowiec. Kierunki dotyczące zagospodarowania są następujące: planowaną zabudowę mieszkaniową z funkcjami towarzyszącymi lokalizować na obszarze dotąd użytkowanym rolniczo z wykorzystaniem istniejących obiektów na cele usług i handlu w zainwestowanej części obszaru. Teren planowanego osiedla należy wyposażyć kompleksowo w niezbędną infrastrukturę techniczną. Należy unikać wycinki istniejących drzew. Do czasu zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem teren można użytkować w dotychczasowy sposób. Gmina zamierza sporządzić dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na obszarze tym występują grunty rolne i leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.