

PROJEKT
UCHWAŁA NR/...../2013
Rady Gminy Poraj

z dnia 2013 r.

w sprawie: *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj w sołectwie Jastrząb*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1; w związku z art. 14 ust.8 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647- z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Poraj,

po stwierdzeniu,

iż zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj, zatwierdzonego Uchwałą Nr 146(XXXII)2012r. Rady Gminy Poraj z dnia 31 maja 2012r.

Rada Gminy Poraj uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj w sołectwie Jastrząb

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne
§ 1

1. Plan obejmuje obszar w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym nr 1
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 składa się z tekstu /ustaleń/ planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załączników:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopi mapy zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj,
 - 2) załącznik Nr2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
 - 3) załącznik Nr3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz o zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Zakres ustaleń planu zawiera się w następujących rozdziałach i obejmuje:
 - 1) Rozdział 1 Przepisy ogólne.
 - 2) Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 3) Rozdział 3 Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
 - 4) Rozdział 4 Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
 - 5) Rozdział 5 Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
 - 6) Rozdział 6 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych.

- 7) Rozdział 7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 8) Rozdział 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 9) Rozdział 9 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- 10) Rozdział 10 Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
- 11) Rozdział 11 Przepisy końcowe.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Poraj
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu *w sołectwie Jastrząb*, którego ustalenia ujęte są w Uchwale;
- 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647- z późn. zm.);
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowane przeznaczenie terenu, które przeważa w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi /to znaczy obejmuje swym zasięgiem co najmniej 70% pow. danego terenu/;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe; warunki i zasady realizacji w/w przeznaczenia określają ustalenia planu;
- 6) **jednorodnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć podobne formy np. otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie podobnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji, formy dachów;
- 7) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni zabudowy /liczonej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym/ do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu.
- 10) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru lokalizacji zabudowy.
- 11) dachy płaskie –należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0⁰ do 19⁰
- 12) dachy strome –należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 20⁰ do 45⁰
- 13) **proekologiczne źródła ciepła** - należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu, jest teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem określający jego przeznaczenie podstawowe:
 - 1) **1.U** - teren zabudowy usługowej
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego.
3. Dla wyznaczonego linią rozgraniczającą i oznaczonego symbolem terenu obowiązują ustalenia, sformułowane w formie zapisów tekstowych.
4. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica opracowania obszaru planu;
 - 2) linia rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i /lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) symbol określający przeznaczenie podstawowe.
5. Jako informację planistyczną wskazano przebieg sieci wysokiego napięcia.
6. Teren planu znajduje się w obszarze po eksploatacji szybkowej rudy żelaza poza granicami nieczynnych terenów górniczych zlikwidowanej kopalni rud żelaza „Dębowiec”.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4

1. Warunki, zasady i standardy zabudowy obszaru planu należy realizować według zasady realizacji jednorodnej formy architektonicznej budynków zgodnie z warunkami określonymi ustaleniami planu.
2. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się na konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych z nakazem:
 - 1) stosowania stonowanej i jasnej kolorystyki tynków dla realizacji obiektów;
 - 2) stosowania ciemnych barw dachu (brąz, czerwień, szarości);
3. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 2) obowiązuje zakaz wykańczania elewacji sidingiem;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych do 15m;
 - 4) ze względu na płytką /na głębokości 60m-80m / eksploatację rud żelaza w latach 1970-1974 badania geologiczne gruntu na podstawie przepisów ustawy prawa geologicznego i górniczego;
 - 5) dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy w granicy działek na podstawie przepisów ustawy prawa budowlanego;
 - 6) nakaz zachowania wymaganej odległości projektowanej zabudowy od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5

1. Ze względu na specyfikę obszaru nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów.

Szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

§ 6

1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem **1.U**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej w tym obiekty zapleczy administracyjnych
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: **zabudowa zagrodowa**, tereny upraw pieczarek, tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych, zieleń urządzona, magazyny, komunikacja wewnętrzna, parkingi, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy - do 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.7;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.2;
- 5) liczba miejsc do parkowania: min. 2 miejsca parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji podstawowej;
- 6) sposób realizacji parkingów - w ramach realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) obowiązują ustalenia wg § 4 ust. 2 i 3;
- 8) obowiązują ograniczenia wg § 15.

4. W zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków usługowych, zabudowy zagrodowej obowiązują:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 2) wysokość w kalenicy- do 9m;
- 3) szerokość elewacji frontowej: do 20 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome
- 5) linia zabudowy- nieprzekraczalna:
 - a) z zachowaniem odległości od istniejącej drogi publicznej - wyznaczona i opisana na rysunku planu,
 - b) min.5m od istniejącego ciek - nie wyznaczona na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 4

Zasady rozbudowy /przebudowy/ i budowy systemów komunikacji

§ 7

1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu z drogi ul. Kopalnianej /poza granicami planu/.
2. Ustala się minimalne szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) **drogi wewnętrzne o szer. min. 5m;**
3. Odwodnienie drogi winno odbywać się za pomocą urządzeń odwodnienia powierzchniowego z dopuszczeniem zastosowania kanalizacji deszczowej.

ROZDZIAŁ 5

Zasady rozbudowy /przebudowy/ i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 8

1. Dopuszcza się zmiany przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się włączenie nowych budowli do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 9

1. Ustala się sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci wodociągowej.

§ 10

1. Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci kanalizacyjnej.
3. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.
4. Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej.

§ 11

1. Dostawę energii elektrycznej należy realizować w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
2. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznych.
3. W przypadku braku możliwości dostawy energii elektrycznej z istniejących urządzeń elektroenergetycznych dopuszcza się rozbudowę sieci, w tym budowę nowych stacji

transformatorowych SN/nN wraz z włączeniem ich do sieci SN i nN.

§ 12

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z istniejących sieci gazowej.
2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci gazowej.

§ 13

1. W zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń.

ROZDZIAŁ 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych usuwaniem się mas ziemnych

§ 14

1. Na terenie planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy dotyczących terenów górniczych, przepisów ustawy o ochronie przyrody,
2. Teren nie jest terenem zagrożonym usuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15

1. Dla obszaru planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje **zakaz**:

- a) zakaz instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
- b) zakaz eksploatacji instalacji i urządzeń, które powodują przekroczenie dopuszczalnych wartości normowanych emisji uciążliwości, w tym hałasu, wibracji, zanieczyszczeń, zapachów, na granicy terenu lub lokalu, do którego prowadzą instalacje ma tytuł prawny;
- c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do gruntu lub wód powierzchniowych;
- d) zakaz odprowadzania do kanalizacji ścieków z działalności drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego oraz wód opadowych i roztopowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości;
- e) zakaz składowania i utylizacji odpadów, oraz gospodarowania nimi w sposób niezgodny z ustawą o odpadach ;
- f) zakaz budowy nowych kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla i odpadów oraz stosowania systemów opartych na spalaniu paliw o sprawności energetycznej mniejszej niż 75%;
- g) zakaz stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni dróg i parkingów;
- h) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków, stosowanie nawozów i środków ochrony roślin na terenach występowania płytko zalegających wód gruntowych do 2m ppt,
- i) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 1.5 m od istniejącego ciekłu.

2) obowiązują **nakazy**:

- a) nakaz utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem;
- b) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji;
- c) nakaz zastosowania do celów grzewczych dla budynków, w których prowadzi się działalność gospodarczą oraz w budynkach mieszkalnych **proekologicznych źródeł ciepła**;

- d) nakaz wyposażenia nieruchomości i punktów prowadzenia działalności związanej z drobnym przetwórstwem rolno-spożywczym w urządzenia do gromadzenia odpadów ze wskazaniem na obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz systematycznego wywozu odpadów;
 - e) nakaz zapewnienia stanu akustycznego obszaru na poziomie nieprzekraczającym dopuszczalnych wartości poziomu hałasu określonych na podstawie przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - f) nakaz zachowania poziomów elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach;
- 3) W obszarze planu, na podstawie przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wskazuje się tereny wyznaczone dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia, dla których określone zostały dopuszczalne poziomy hałasu. Na tych terenach należy utrzymać poziom hałasu określony dla funkcji dominującej o wartościach poniżej lub co najwyżej dopuszczalnych:
- a) w granicach terenu o przeznaczeniu **U** – ze względu na dopuszczenie zabudowy zagrodowej obowiązuje ochrona przed hałasem **jak dla terenów zabudowy zagrodowej.**

ROZDZIAŁ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16

1. Na obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiekty o walorach kulturowych kwalifikujących je do ochrony na mocy ustaleń planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17

1. Nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się wydzielanie dróg i dojazdów.
3. Obowiązuje nakaz, aby podział terenu uwzględniał dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej i drogi z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej działek.
4. Ustala się, że linie podziału na działki budowlane będą równoległe do istniejących granic własności lub prostopadłe, albo zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczającej teren lub w stosunku do najbliższej ulicy- z drogi ul. Kopalnianej, z tolerancją $\pm 15^\circ$.
5. Minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - 1) dla terenu **U** - min.0.06 ha.
6. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:
 - 1) dla terenu **U** - min. 20 m.

ROZDZIAŁ 10

Stawki procentowe

§ 18

1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenu **U- 30%**.
2. Stawka, o której mowa w ust.1 stanowi podstawę do pobrania jednorazowej opłaty, o której mówi art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ 11
Przepisy końcowe

§ 19

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w Uchwale:

-Nr 60(VIII)2007 Rady Gminy Poraj z dnia 23 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 180 z 23.10.2007.r., poz. 3327) z późniejszymi zmianami, w granicach opracowania planu.

§ 20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy Poraj

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

§ 22

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