

UCHWAŁA NR 148(XXII)2012

Rady Gminy Poraj

z dnia 31 maja 2012 r.

w sprawie: **sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy przy ul. 3-go Maja w Poraju**

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 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Poraj,

po stwierdzeniu,

iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poraj, zatwierdzonego Uchwałą Nr **146 (XXII) 2012** Rady Gminy Poraj z dnia **31 maja 2012 roku**

Rada Gminy Poraj uchwala:

zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy przy ul. 3-go Maja w Poraju

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. Zmiana planu obejmuje obszar w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym nr 1.
2. Zmiana miejscowego planu 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 zmiany planu sporządzony na kopi mapy zasadniczej w skali 1:1000 wraz z wrysem 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. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 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 rozbudowy /przebudowy/ i budowy systemów komunikacji.
 - 5) Rozdział 5 Zasady rozbudowy /przebudowy/ 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 terenów 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 i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 9) Rozdział 9 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
 - 10) Rozdział 10 Stawki procentowe.
 - 11) Rozdział 11 Przepisy końcowe.

§ 2

Ileokroć 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 przy ul. 3-go Maja, 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. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 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) **czyste źródła ciepła** – należy przez to rozumieć nośniki energii o sprawności energetycznej powyżej 75%;
- 11) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę obszaru lokalizacji zabudowy.
- 12) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0⁰ do 19⁰
- 13) **dachy strome** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 20⁰ do 45⁰

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu, jest teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem określający jego przeznaczenie podstawowe:
 - 1) **1.U** - tereny usług komercyjnych
 - 2) **ZN** - tereny zieleni niskiej
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego określonego indywidualnie dla wydzielonego terenu zgodnie z § 2 pp.5).
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 zmiany fragmentu planu;
 - 2) linia rozgraniczająca teren o różnych funkcjach i /lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające przeznaczenie podstawowe.
5. Rysunek planu, oprócz obowiązujących oznaczeń, o których mowa w ust. 1, zawiera następujące oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniami planu /na i poza obszarem planu/:
 - 1) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) przebieg sieci infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 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 obowiązują:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
 - 2) wykańczanie elewacji sidingiem.

§ 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 usług komercyjnych z dopuszczeniem lokalizacji stałej stacji paliw; z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi /budynek usługowo-gastronomiczny, budynek myjni/;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zbiorniki na paliwo;

3. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy - do 80% powierzchni działki;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.5;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.5;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji podstawowej;
- 6) sposób realizacji parkingów – w ramach realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) obowiązują ustalenia **§ 4 ust. 2 i 3**;
- 8) obowiązują ograniczenia wg § 15 p.3.

4. W **zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków** obowiązują:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych,
- 2) wysokość w kalenicy- do 12m;
- 3) szerokość elewacji frontowej: do 20 m;
- 4) dachy płaskie od 0⁰ lub dachy strome od 20⁰ do 45⁰
- 5) linia zabudowy: zgodnie z warunkami technicznymi – nie wyznaczona graficznie.

§ 7

1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni niskiej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy - do 20% powierzchni działki;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie dotyczy;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie dotyczy;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji podstawowej dla funkcji **U**;
- 6) sposób realizacji parkingów – w ramach realizacji przeznaczenia podstawowego dla funkcji **U**;
- 7) obowiązują ograniczenia wg § 15 p.3

4. W **zakresie warunków zabudowy i gabarytów obiektów** ze względu na specyfikę terenu nie ustalono.

ROZDZIAŁ 4

Zasady rozbudowy /przebudowy/ i budowy systemów komunikacji

§ 8

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 3-go Maja /poza obszarem 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

§ 9

1. Dopuszcza się zmiany przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającym tymi sieciami i urządzeniami.
2. Ustala się włączenie nowych budowli do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 10

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

§ 11

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.

§ 12

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, w ilości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania wszystkich obiektów wraz z włączeniem ich do sieci SN i nN.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

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 ZN jest terenem zagrożonym usuwaniem się mas ziemnych,
3. Na części terenu U i ZN ze względu na występowanie **granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią /wyznaczonej graficznie/ obowiązuje zakaz działań utrudniających ochronę przed powodzią, w tym: wykonywania urządzeń wodnych i wznoszenia obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów, sadzenia drzew i krzewów oraz innych wynikających z prawa wodnego.**

ROZDZIAŁ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16

1. Dla obszaru planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje lub może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem niezbędnych dla obsługi obszaru planu oznaczonego symbolem U sieci i urządzeń infrastruktury techniczne /w tym obiektów i urządzeń łączności publicznej/, dróg oraz wskazaniem dla terenu U w przeznaczeniu podstawowym - stałej stacji paliw;
 - 2) zakaz lokalizacji inwestycji przekraczających dopuszczalne normy uciążliwości;
 - 3) dla obiektów i urządzeń łączności publicznej eksploatacja instalacji powodująca wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
 - 4) zakaz składowania i utylizacji odpadów;
 - 5) nakaz utwardzania dróg, placów, parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem wraz z odprowadzeniem wód opadowych;
 - 6) nakaz rozwiązania w projekcie budowlanym ewentualnych kolizji z istniejącym drenowaniem w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drenażu na obszarach przyległych, w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji szczegółowych, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód; wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać po uwzględnieniu z administratorem tych urządzeń.
 - 7) w przypadku wykonania nawierzchni utwardzonej na parkingach zaleca się odprowadzenie wód opadowych poprzez osadniki i separatory oleju;
 - 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 9) nakaz wyposażenia nieruchomości i punktów prowadzenia działalności usługowej w urządzenia do utrzymania czystości;
 - 10) nakaz stosowania czystych źródeł ciepła;
 - 11) nakaz zachowania poziomów emisji pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach;
2. W granicach terenu o przeznaczeniu U ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

ROZDZIAŁ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17

1. Na obszarze zmiany 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

§ 18

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.
4. Minimalna powierzchni działki budowlanej:
 - 1) dla terenu U - min.0.06 ha.
5. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:
 - 1) dla terenu usługowego U- ok.40 m.

ROZDZIAŁ 10

Stawki procentowe

§ 19

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 pobrania jednorazowej opłaty, o której mówi art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ 11
Przepisy końcowe

§ 20

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) w części dotyczącej fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy przy ul. 3-go Maja

§ 21

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

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

§ 23

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