

PROJEKT
Uchwała Nr
Rady Gminy Poraj

z dnia

w sprawie: **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj w sołectwie Masłońskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz.594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1; w związku z art. 14 ust.8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w związku Uchwałą Nr 173(XXVI)2013 z dnia 28 września 2012 Rady Gminy Poraj, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w sołectwie Żarki Letnisko**, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Poraj, zatwierdzonego Uchwałą Nr **342(XLV)2013r.** Rady Gminy Poraj z dnia **19 grudnia 2013r.**

Rada Gminy Poraj

uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sołectwie Masłońskie

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszej Uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowi załącznik nr 2 do Uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do Uchwały.

4. Rysunek planu obejmuje:

- 1) granicę obszaru opracowania miejscowego planu
- 2) linie rozgraniczające tereny o określonych funkcjach lub tereny o różnych zasadach zagospodarowania wraz z adaptacją istniejącego zagospodarowania zgodnie z tą funkcją
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne
- 4) symbol identyfikacyjny terenu.

5. Przedmiotem ustaleń tekstowych oraz rysunku planu jest teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi:

- | | |
|---|-------------|
| 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | -MN |
| 2) tereny trwałych nieużytków zieleni | -ZN |
| 3) teren drogi dojazdowej | -KDd |

6. Zakres ustaleń planu zawiera się w następujących rozdziałach i obejmuje:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne.
- 2) Rozdział 2 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, zasady i warunki sytuowania tablic reklamowych.
- 3) Rozdział 3 - Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów. Szczegółowe warunki 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 osuwaniem 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj
3. **planie** – należy przez to rozumieć Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj, którego ustalenia ujęte są w Uchwale
4. **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek Miejskowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj, sporządzony na mapie ewidencyjnej 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały
5. **obszarze** – wszystkie tereny objęte niniejszym planem
6. **terenie** – część obszaru wydzielona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczona cyfrowo - literowym symbolem identyfikacyjnym
7. **działce budowlanej** – oznacza to działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
8. **przeznaczeniu podstawowym** – ustalona planem funkcja dominująca przypisana do danego terenu lub obiektu
9. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – uzupełniające przeznaczenie podstawowe w ilości nie większej niż 49 % powierzchni całkowitej działki budowlanej i nie powodujące z nim kolizji
11. **wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (wielkość powierzchni zabudowy)** – wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi (mierzonej po zewnętrznej krawędzi obiektów) do powierzchni działki budowlanej
12. **powierzchni biologicznie czynnej** – powierzchnia gruntu rodzimego oraz wody powierzchniowej na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację; w planie określono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
13. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku w zewnętrznym obrysie ścian do wydzielonej pod względem własnościowym działki budowlanej, w planie określono maksymalny i minimalny wskaźnik zabudowy wyrażony ułamkiem dziesiętnym
14. **wysokość zabudowy** - rozumiana jako wysokość obiektów budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego (w tym wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi- w/w ma zastosowanie o ile jest możliwość lokalizacji budynku zgodnie z ustaleniami planu)
15. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków oraz pozostałych obiektów budowlanych, bez jej przekraczania
16. **komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy rowerowe lub drogi dojazdowe oraz dojazdy niewydzielone
17. **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu
18. **spójnej formie architektonicznej** – należy przez to rozumieć podobne formy np. dachów, otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanie podobnej kolorystyki i materiałów wykończeniowych
19. **dachy strome** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu od 16⁰ do 45⁰
20. **dachy płaskie** - należy przez to rozumieć dach o spadku połąci od 0⁰ do 15⁰
21. **tereny zabudowy usługowej** – usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usługi turystyki, sportu, świadczenie usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, usług biurowych; do usług nie zalicza się:
 - a) sprzedaży paliw (stacji paliw)
 - b) handlu odpadami i złomem;

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.

§ 3. 1. W zakresie istotnych cech elementów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się na konieczność realizacji rozwiązań architektonicznych oraz zagospodarowania terenu z nakazem stosowania spójnej formy architektonicznej nawiązującej do tradycji lokalnej poprzez:

- 1) stosowanie stonowanej i jasnej kolorystyki tynków na elewacjach budynków, kominów scharmonizowaną z kolorem dachu
- 2) stosowanie ciemnych barw dachu (brąz, czerwień, szarości)
- 3) wykończenie elementów /cokoły/ elewacji budynków drewnem lub kamieniem.

2. W zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji zespołu garaży powyżej 3 stanowisk w ramach posiadanej nieruchomości
 - 2) nakaz lokalizowania niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym zapewnienie miejsc parkingowych w ramach posiadanej nieruchomości
 - 3) zakaz umieszczania reklam wolnostojących
 - 4) dopuszcza się umieszczanie reklam na terenie – **MN**– na elewacjach budynków
 - a) nakaz zachowania jednorodnej formy plastycznej (materiał, wielkość poszczególnych modułów reklam) na całej elewacji
 - b) wielkość winna być dostosowana do skali obiektu oraz podziałów architektonicznych i nie może przekraczać 20 m² powierzchni użytkowej
 - c) dopuszcza się umieszczanie i montaż reklam na dachach budynków pod warunkiem, że nie będą przekraczać 20 % jego wysokości.
 - 5) nakaz uwzględnienia przy lokalizacji obiektów budowlanych linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV z uwzględnieniem 50m strefy z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych /licząc po 25m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi/. Sposób zagospodarowania terenów pod w/w linią powinien uwzględniać wymogi określone w przepisach:
 - a) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192 z 2003r.,poz. 1883)
 - b) Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 z 2007r.,poz. 826)
3. Nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
4. Ze względu na przeznaczenie obszaru nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:
 - a) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów oraz urządzenie zaplecza budowy obiektów.

Rozdział 3.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów.

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

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN** ustala się:

1. Przeznaczenie **podstawowe: tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.**
2. Przeznaczenie **dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, zabudowa usługowa
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) realizacja zabudowy jednorodzinnej jako zabudowa wolnostojąca
 - 2) realizacja zabudowy usługowej jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową
 - 3) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy - do 30%
 - 4) intensywność zabudowy - od 0,03 do 0,6
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%
 - 6) należy zapewnić min 1 miejsce parkingowe na mieszkanie na terenie nieruchomości
 - 7) realizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę mieszkaniową
 - 8) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** obowiązują:

- 1) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze
- 2) wysokość budynku mierzona do kalenicy 9 m
- 3) dachy strome
- 5) kalenica prostopadła do osi drogi lub równoległa do granicy działki lub drogi
- 6) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku do 15 m
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku z garażem w bryle do 18 m
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna: 6 m od linii rozgraniczającej drogi – wyznaczone graficznie.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, **w zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków garaży i budynków gospodarczych** obowiązują:

- 1) 1 kondygnacja nadziemna
 - 2) wysokość budynku mierzona do kalenicy do 5 m
 - 3) dachy płaskie lub strome
 - 4) kalenica prostopadła do osi drogi lub równoległa do granicy działki lub drogi
 - 5) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynku do 5 m
 - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna: 6 m od linii rozgraniczającej drogi – wyznaczone graficznie.
6. Wysokość zabudowy do 12 m.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-2 ZN** ustala się:

1. Przeznaczenie **podstawowe: tereny trwałych nieużytków zieleni.**

2. Przeznaczenie **dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny komunikacji- w tym drogi gospodarcze i przeciwpożarowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe,

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy i oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 90%
4. Wysokość do 3 m.

Rozdział 4.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 6.1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z istniejącej drogi ul. Żareckiej, drogi gminnej oraz przez układ dróg wewnętrznych nie wyznaczonych graficznie.

2. Obsługa obszaru planu zgodnie z zasadami wg p. 1.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

a. szerokość między liniami rozgraniczającymi dla **1-2 KDd** - 10 m

4. Dla lokalizacji dróg wewnętrznych nakaz uwzględnienia przejazdu lub zakończenie drogi placem manewrowym.

5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 7.1. W ramach obszaru objętego planem ustala się w odniesieniu do sieci wodociągowej i jej podstawowego systemu zasilania oraz obsługi zaopatrzenia w wodę z wodociągu w110, z możliwością rozbudowy, budowy lokalnych przyłączy oraz ich podłączenie do istniejących sieci wodociągowych zlokalizowanych w istniejących drogach.

2. zapotrzebowanie w wodę do celów przeciwpożarowy zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

§ 8.1. Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych.

3. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci kanalizacyjnej.

4. Ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacyjnej deszczowej lub na teren działki inwestycyjnej poprzez odpowiednie ukształtowanie/spadki poprzeczne.

§ 9. W obrębie obszaru objętego planem w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych ustala się przebudowę, rozbudowę lub budowę sieci niskiego i średniego napięcia i lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacje transformatorowe SN/nN.

§ 10. W odniesieniu do systemu sieci telekomunikacyjnych ustala się przebudowę, rozbudowę lub budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. W odniesieniu do podstawowego systemu sieci gazowej ustala się przebudowę, rozbudowę lub budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Obsługa obszaru z sieci gazowej g25 występującej w drogach gminnych.

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 osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12.1. Na obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy dotyczących terenów górniczych.

2. Na obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

3. Obszar planu nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

4. Teren znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 327 „Lubliniec-Myszków”, gdzie wskazuje się ograniczenia **§ 13. 1 p. 9).**

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13.1. Należy kierować się utrzymaniem równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych i kulturowych, w związku z w/w zasadą oraz występowaniem obszaru planu **wg § 12 p.4** obowiązują **nakazy i zakazy:**

- 1) zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych /w tym zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz gruntu/ oraz nakaz stosowania zabezpieczeń przed ich zanieczyszczeniem
- 2) nakaz odprowadzania ścieków do systemów kanalizacji, w przypadku, gdy parametry nie spełniają parametrów ścieków socjalno-bytowych nakaz oczyszczania w urządzeniach indywidualnych
- 3) nakaz wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów ze wskazaniem na obowiązek selektywnej zbiórki odpadów oraz systematycznego wywozów odpadów
- 4) zakaz gromadzenia surowców wtórnych oraz odpadów, za wyjątkiem odpadów wytwarzanych na własnym terenie i związanych z działalnością wskazaną w/w planie
- 5) nakaz ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowania terenu
- 6) zakaz budowy i rozbudowy kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla i odpadów oraz stosowania systemów opartych na spalaniu paliw o sprawności energetycznej mniejszej niż 80%
- 7) zakaz stosowania materiałów pyłących do utwardzania powierzchni komunikacji
- 8) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogącej zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poza infrastrukturą techniczną konieczną dla realizacji w/w planu
- 9) zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

2. W zakresie występowania urządzeń melioracji wodnych obowiązuje zakaz likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

3. Dla terenu **MN** ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego jak dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

Rozdział 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 14. 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.

§ 15.1. Nie wyznaczono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się zasadę scalania i podziału nieruchomości przy zachowaniu następujących warunków:

1) dla terenu **MN** minimalna powierzchnia działki 600 m² oraz minimalna szerokość frontu działki 16 m.

3. Ustala się zasadę prowadzenia granic działek w kierunku zbliżonym do prostopadłego i równoległego do układu drogowego.

4. Ustala się zasadę dostępności do urządzeń infrastruktury technicznej i drogi z zapewnieniem dostępności komunikacyjnej.

5. Ustala się kąt położenia granic działek w przedziale 60⁰ do 90⁰ w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 16. Ustala się stawkę procentową dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości **30%**.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

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