

Uchwała Nr
Rady Gminy Poraj
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj – Etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz.U. z 2018 r., poz. 130 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj przyjętego Uchwałą Nr 342(XLV)2013 z dnia 19 grudnia 2013, Rada Gminy Poraj uchwała, co następuje:

Rozdział I. Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Poraj – Etap I, zwany dalej planem.
2. Plan stanowi Etap II sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Poraj i obejmuje obszar położony w granicach ustalonych na rysunku planu, które zostały oznaczone zgodnie z uchwałą nr 128(XVI)16 z dnia 3 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych Gminy Poraj.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Poraj o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – niestanowiący ustaleń planu;
 - 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Poraj o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – niestanowiący ustaleń planu.

§ 2

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
 - 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego;
 - 3) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
 - 4) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji obiektu;
 - 7) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;

- 8) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi związane z zabezpieczeniem codziennych potrzeb mieszkańców, tj. usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, nie kolidujące z funkcją podstawową terenu;
 - 9) **drobnej wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym urządzeń, sprzętu i dóbr oraz produkcję nie kolidującą z funkcją podstawową, w której jest realizowana i która nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich;
 - 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 3

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) przeznaczenie terenu wraz z numerem i oznaczeniem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu: **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. teren wyznaczony na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały oznaczono symbolem liczbowo-literowym, **1MN**, gdzie liczba oznacza numer porządkowy terenu, a symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu zgodnie z symbolem zapisanym w §3 ust. 1 pkt 4 uchwały.

§ 4

1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych i dojść, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - 1) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) magazynowanie odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością dopuszcza się wyłącznie w specjalnie wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach;
 - b) zakaz magazynowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z działalnością;
 - 2) należy zapewnić ciągłość przepływu istniejących rowów i cieków, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy;
 - 3) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
3. **Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:**
 - 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) dla przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działek – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek – 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 80-120 stopni.
4. **Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla obiektów usługowych – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,

- c) dla obiektów usługowych – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla pozostałych obiektów – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i ciężarowych w formie wydzielonych zatok lub wyznaczonych miejsc postojowych, a także w budynkach;
- 3) Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w przepisach odrębnych, w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalenia niniejszej uchwały, ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 50,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 51 – 100,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 4) ustala się w zakresie architektury:
 - d) **geometria dachów:**
 - dla budynków mieszkalnych - jedno, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównej połąci dachowej w przedziale 25-45 stopni, bądź dachy płaskie,
 - dla pozostałych budynków - płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe oraz wielokrzywiznowe, o nachyleniu głównej połąci dachowej do 45 stopni,
 - dopuszcza się realizację facjatek, lukarn i doświetleń,
 - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych, lokalizowanych przy granicy, z zachowaniem kierunku spadku głównej połąci do środka działki,
 - e) **pokrycie dachu** – dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, blachy płaskie, faliste, gont, strzechy; w kolorze czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami;

5. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa obszaru planu przez istniejący układ drogowy;
- 2) dojazd do działek budowlanych: bezpośrednio z drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, o których mowa w §2 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały;
- 3) miejsca parkingowe i postojowe należy realizować zgodnie z § 4 ust. 4 pkt. 1-3 niniejszej uchwały.

6. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **wodociągów** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową gminy,
 - b) ustala się możliwości rozbudowy systemu stosownie do potrzeb socjalno-bytowych oraz celów gaśniczych,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia lokalne, studnie),
 - d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** ustala się:
 - a) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, uwzględniając przepisy odrębne w powyższym zakresie;
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** ustala się:
 - a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez indywidualne rozwiązania, z zastrzeżeniem zapewnienia pełnej ochrony przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się możliwość zastosowania urządzeń oczyszczających, zbiorników retencyjno-odparowujących lub indywidualnych podczyszczalni wód opadowych, usytuowanych w obrębie działki budowlanej,
 - c) dla powierzchni szczelnej utwardzonych parkingów powyżej 0,1 ha, obowiązek realizacji kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie **gazownictwa** ustala się:
 - a) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz,
 - b) dopuszcza się lokalizację, przebudowę i modernizację obiektów, urządzeń i linii gazociągów przesyłowych oraz sieci gazowniczych,
- 6) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
 - a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/NN oraz linii zasilających SN,
 - c) od sieci elektroenergetycznej utrzymuje się strefy, określone w przepisach odrębnych
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z

odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych odnoszących się do odnawialnych źródeł energii.

- 7) w zakresie **ciepłownictwa** ustala się:
 - a) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw przyjaznych środowisku, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych norm i standardów zanieczyszczeń powietrza,
- 8) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - b) dopuszcza się w całym obszarze planu realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 10) wysokość obiektów infrastruktury technicznej - dostosować do wymogów technologicznych obiektu, jednak nie większa niż 20 m, za wyjątkiem pkt 11.
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu o maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m.

7. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20 %.

8. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary lub obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary zagrożenia powodzią,
- 4) obszary krajobrazów priorytetowych;
- 5) budowie i urządzenia infrastruktury obrony cywilnej.

9. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział II. Ustalenia szczegółowe

§ 8.

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła,.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,7,
 - b) minimalny – 0,1;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych – 12 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 8 m;
 - c) pozostałej zabudowy – 10 m;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

Rozdział III. Ustalenia końcowe

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poraj.

§ 8.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Poraj