Projekt

z dnia 8 listopada 2019 r.
Zatwierdzony przez ..... WÓJT Grzegorz Sikorski

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY HAŻLACH

z dnia ..... 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1780/1 położonej w Kończycach Wielkich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VII/59/2018 Rady Gminy Hażlach z dnia 22 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1780/1 położonej w Kończycach Wielkich, po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Hażlach uchwalonego uchwałą nr XI/84/2018 z dnia 14 listopada 2018 r., Rada Gminy Hażlach postanawia:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1780/1 położonej przy ul. Willowej w Kończycach Wielkich w gminie Hażlach, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnąć o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnąć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie nie określa się: zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) teren – obszar, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;

4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;

5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – wyrażony w % udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych, w powierzchni działki budowlanej;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, oznaczona na rysunku planu, określająca najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

c) części budynków wystających przed elewację tj.: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5m,

d) schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,

e) podjazdów dla niepełnosprawnych,

f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy, w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości, w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;

7) powierzchnia całkowita zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;

8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do budynku - parametr techniczny określający jego pionowy wymiar w przestrzeni liczony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu,

b) w odniesieniu do budowli - parametr techniczny określający jej pionowy wymiar w przestrzeni liczony od poziomu terenu w miejscu styku nadziemnej części budowli z terenem do najwyżej położonego jej elementu;

9) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;

10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Hażlach;

11) urządzenia i obiekty towarzyszące – rozumiane jako urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także boksy na pojemniki i kontenery na odpady komunalne, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, garaże, wiaty, budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;

12) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu wraz z jego symbolem cyfrowo-literowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązują:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. d,

c) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustalenia wysokości zabudowy nie obowiązują dla inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej;

2) obowiązek stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie dla terenu oznaczonego symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800 m²,

b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej - 16 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 40 stopni do 140 stopni w stosunku do istniejących lub projektowanych linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

d) ustalenia nie dotyczą działek przeznaczonych na cele leśne;

4) ustalenia pkt 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz przeznaczonych na poprawę funkcjonowania nieruchomości sąsiednich.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) możliwość użytkowania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy oraz remontu obiektów liniowych i obiektów uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym opracowaniem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej,

c) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;

3) w zakresie właściwej gospodarki odpadami zasady określone w przepisach odrębnych;

4) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się:

a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych: do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,

c) dopuszczenie przydomowej oczyszczalni ścieków bytowych, spełniającej wymagania określone w przepisach odrębnych;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku stosowanie innych rozwiązań technicznych,

b) dopuszczenie stosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,

c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,

b) dopuszczenie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł, wytwarzanej w urządzeniach wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, za wyłączeniem elektrowni wiatrowych, przy czym realizacja ww. urządzeń nie może powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na terenie lokalizacji, a także na terenach do niego przylegających,

c) dopuszczenie rozbudowy i budowy nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,

d) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących lub wbudowanych w zależności od sposobu zagospodarowania terenu;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: stosowanie do indywidualnych celów grzewczych niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, w tym odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wiatraków, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym;

9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

a) realizację przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie kablami podziemnymi,

b) lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie zasad ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi publicznej;

2) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde 5 przewidzianych miejsc pracy,

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;

3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2 należy:

a) urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,

b) w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona;

4) wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.

§ 11. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa: dla lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej obowiązują wymogi przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa z zakresu oznakowania przeszkód lotniczych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i w budynkach wolnostojących,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleń urządzona;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych,

b) realizację budynków w zabudowie wolnostojącej,

c) wysokość zabudowy:

- przeznaczenia podstawowego: nie większa niż 12,0 m,
- przeznaczenia uzupełniającego: nie większa niż 10,0 m,
- gospodarczej i garażowej: nie większa niż 6,0 m;

d) geometrię dachu:

- dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45 °,

e) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1 i nie większą niż 0,5,

f) powierzchnię całkowitej zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalną odległość lokalizacji nowej zabudowy od terenu 1ZL, stanowiącego teren lasu, wynikającą z przepisów odrębnych.

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 13. W zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej: na terenie oznaczonym symbolem 1MN - 5%; na terenie oznaczonym symbolem 1ZL - 1%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hażlach.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dniu od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

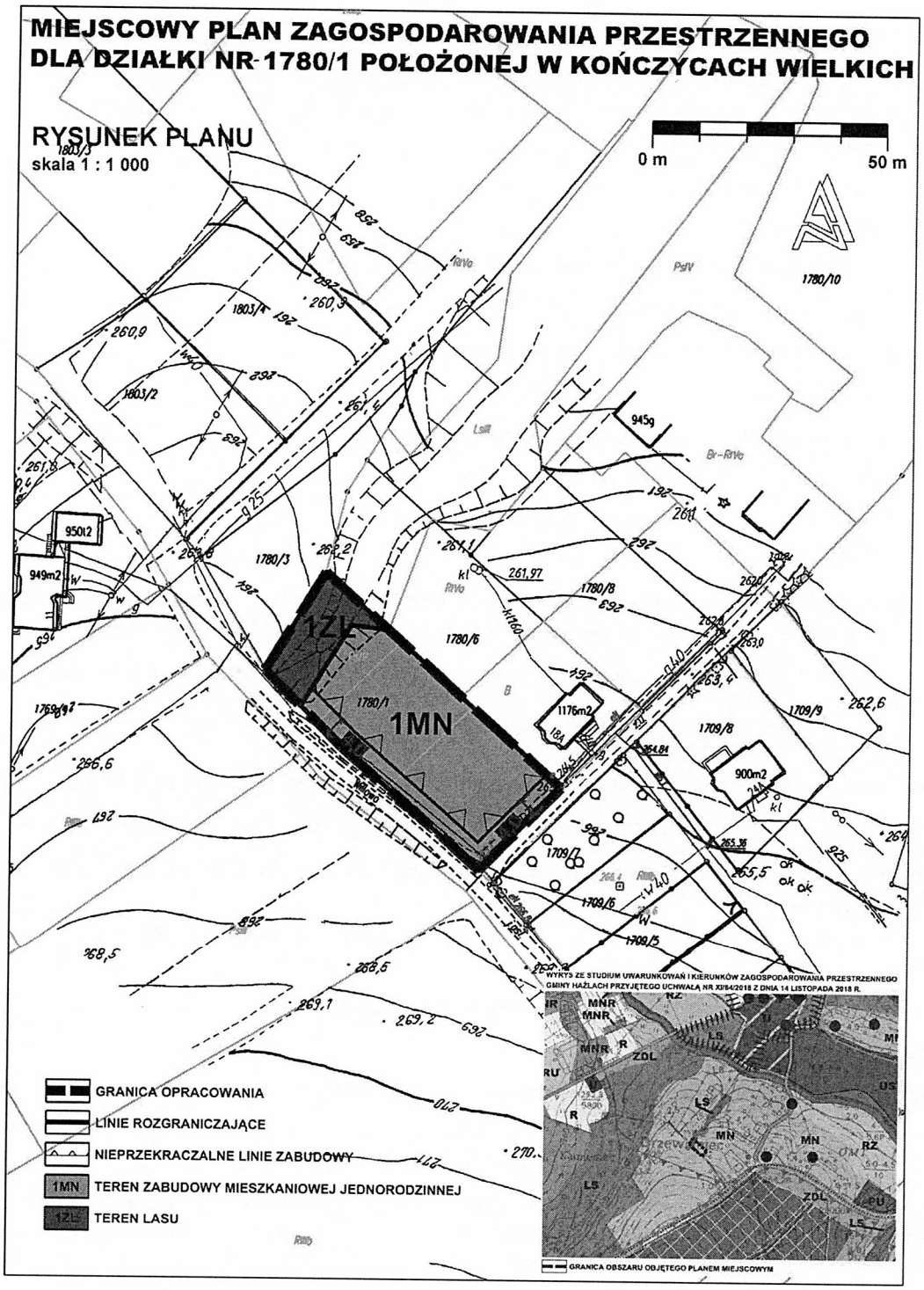
Wywieszono na tablicy ogłoszeń
w Urzędzie Gminy Hażlach
od dnia 12.11.2019r. podpis Halina Piecuch
do dnia ..... podpis .....

ADWOKAT

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Hażlach

z dnia.....2019 r.



WÓJT

Grzegorz Sikorski

Wywieszono na tablicy ogłoszeń
w Urzędzie Gminy Hażlach
od dnia 12.11.2019 podpis Halina Piecuch
do dnia ..... podpis .....

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Hażlach

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie określonym w Art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.) wpłynęła jedna uwaga w całości uwzględniona przez Wójta Gminy Hażlach.

WÓJT

Grzegorz Sikorski

Wywieszono na tablicy ogłoszeń
w Urzędzie Gminy Hażlach
od dnia 12.11.2019r. podpis Halina Piewak
do dnia ..... podpis .....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Hażlach

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

WÓJT

Grzegorz Sikorski

Wywieszono na tablicy ogłoszeń
w Urzędzie Gminy Hażlach
od dnia 12. 11. 2019r. podpis Halina Piewak
do dnia ..... podpis .....