

Projekt

z dnia dnia 22 grudnia 2011 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY HAŻLACH**

z dnia 2011 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach - działki nr 1459/5

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn zm.), po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hażlach

**Rada Gminy Hażlach
uchwała**

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach - działki nr 1459/5

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach dotyczącego działki nr 1459/5, zwana dalej planem o powierzchni ok. 2 ha ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów.

§ 2. Załączniki do uchwały

1. Integralnymi częściami uchwały są :

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 obowiązujący w zakresie ustalonych:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symboli terenu,
 - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 2) załącznik nr 2 – 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.

§ 3. Słownik pojęć

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach dotyczącego działki nr 1459/5,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy Hażlach,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
- 5) **strefie obsługi technicznej lub strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:

- a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
 - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie; szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia,
- 6) **terenach publicznych** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
 - 7) **użytkowaniu terenu** - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
 - 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce liczonej po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni działki budowlanej,
 - 9) **symbolu lub symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol zawierający literę lub litery, które oznaczają określone w § 4 przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 4. Przeznaczenie podstawowe terenów

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu literami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i sadowniczych,
- 3) **R** – tereny rolnicze,
- 4) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych.

§ 5. 1. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 należy spełniać poprzez:

- 1) realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej,
- 2) realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania,
- 3) kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej w ciągach komunikacyjnych.

3. W obrębie terenów publicznych oraz na terenach przylegających do nich:

- 1) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych wyłącznie lub w przeważającym stopniu z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 2) dopuszcza się sytuowanie elementów małej architektury takich jak ławki, kosze na śmieci, elementy informacyjne (tablice, drogowskazy itp.),

4. Umieszczanie urządzeń reklamowych w terenach dróg publicznych nie może powodować utrudnień w ruchu kołowym i pieszym, odczytywaniu znaków drogowych ani wymagać wycinki drzew i krzewów oraz wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

5. Zakazuje się umieszczania reklam na drzewach i obiektach infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się umieszczanie reklam na fasadach budynków.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody.
2. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze złoża węgla kamiennego „Morcinek”.
3. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z planami gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi dotyczącymi tych zagadnień.
4. Tereny oznaczone w planie symbolem MN oraz RM wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji obiektów usługowych z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (inwestycje, dla których należy przeprowadzić ocenę oddziaływania na środowisko) z wyłączeniem inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej i inwestycji związanych z rolnictwem.

§ 8. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt. 5; rozbudowa sieci infrastruktury technicznej nie może naruszać ustaleń planu,
 - 3) planowane przebiegi sieci infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, równoległe do dróg publicznych lub wewnętrznych dróg dojazdowych bądź równoległe do granic działek ewidencyjnych, ogrodzeń,
 - 4) wzdłuż przebiegu sieci infrastruktury technicznej ustala się strefy obsługi technicznej oraz strefy ochronne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w obrębie stref zgodnie z § 9,
 - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami podstawowego przeznaczenia terenów MN, RM, oraz KDD jako obiekty wolnostojące lub wbudowane.
2. Ustala się szczegółowe zasady budowy, przebudowy i remontu systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) system wodno – kanalizacyjny:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących wodociągów rozdzielczych oraz projektowanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - b) ścieki bytowe należy odprowadzać wyłącznie projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem lit. C,
 - c) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym lub stosować indywidualne sposoby oczyszczania ścieków; przy czym minimalna pojemność zbiornika bezodpływowego w momencie oddawania obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej czternastodniowy okres gromadzenia nieczystości, z uwzględnieniem liczby przewidywanych użytkowników obiektu i jego funkcji,
 - d) wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać systemem kanalizacji deszczowej do cieków albo poprzez lokalne systemy odwodnień powierzchniowych; z terenów użytkowanych i przeznaczonych pod obsługę komunikacyjną (tereny parkingów oraz placów manewrowych) winny być oczyszczane zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) system energetyczny:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną: realizowane poprzez sieć średniego i niskiego napięcia; sposób przyłączenia podmiotów do sieci określa dysponent sieci (Operator Systemu Dystrybucyjnego) w warunkach przyłączenia; ustala się możliwość przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci, w tym stacji transformatorowych na podstawie warunków dysponenta sieci,

- b) zaopatrzenie w gaz: budowa sieci gazowej jest możliwa na warunkach określonych przez zarządcę sieci, pod warunkiem ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; do czasu realizacji sieci gazowej możliwe jest zasilanie instalacji w budynkach gazem płynnym z butli oraz ze zbiorników gazu płynnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zaopatrzenie w ciepło: realizacja z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych, indywidualnych systemów ciepłych,
- 3) systemy informatyczne – sieć telekomunikacyjna, sieć telewizji kablowej, sieć internetowa: realizacja nowych sieci na zasadach określonych w ust. 1 oraz zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu w zasięgu stref obsługi technicznej oraz stref ochronnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Szerokości stref od sieci energetycznej istniejącej oraz stref powstałych w wyniku przebudowy lub modernizacji linii wynoszą:

- 1) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia WN – 50 m (po 25 m od osi linii)
- 2) dla linii napowietrznych średniego napięcia SN – 16 m (po 8 m od osi linii)
- 3) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nN – 6 m (po 3 m od osi linii)
- 4) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m (po 1 m od osi linii)
- 5) dla stacji transformatorowych SN/nN – 5 x 5 m

2. W związku z ust. 1 dla terenów położonych w strefach obsługi technicznej i ochronnych sieci infrastruktury technicznej ustala się, że ewentualna realizacja zabudowy bądź jej zbliżenie do sieci infrastruktury technicznej możliwa jest przy zachowaniu warunków dysponenta sieci.

§ 10. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

1. Przebudowa, rozbudowa i naprawa dróg istniejących realizowana może być wyłącznie w uzgodnieniu z administratorem drogi oraz w porozumieniu z administratorami sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi.

2. Fragmenty terenów komunikacji drogowej oraz pieszej nieużytkowane jako nawierzchnie utwardzone należy zagospodarować zielenią.

3. Tereny dróg wewnętrznych o zalecanej szerokości pasa drogowego minimum 6 m powinny posiadać jezdnię o szerokości co najmniej 4 m z wydzielonymi zatokami do mijania się pojazdów.

4. Przy realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej ustala się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce na której zlokalizowana jest ta zabudowa w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe na lokal użytkowy.

§ 11. Ustalenie stawki procentowej

1. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się 30 % stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 12. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) obiekty i pomieszczenia usługowe
 - b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże,
 - c) ogrody przydomowe, obiekty i urządzenia małej architektury, obiekty rekreacji i sportu,
 - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) drogi wewnętrzne, place, parkingi, chodniki, ścieżki piesze i rowerowe,

- 2) przeznaczenia zabronione:
 - a) garaże dla samochodów ciężarowych,
 - b) garaże dla samochodów osobowych w ilości większej niż 3 stanowiska na jeden budynek mieszkalny,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 30%,
 - d) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglastym, czerwonym lub szarym,
 - e) zachowanie odległości od sieci infrastruktury technicznej w strefach izolacyjnych oraz ochronnych, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2,
 - f) minimalne parametry wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy: wolnostojącej – powierzchnia 900 m², bliźniaczej – powierzchnia 350 m², szeregowej – powierzchnia 250 m²,
 - g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały.

§ 13. Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i sadowniczych

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, których przeznaczenie podstawowe to zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i sadowniczych, ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i pomieszczenia usługowe,
 - b) obiekty i urządzenia produkcji i przetwórstwa rolniczego,
 - c) zabudowa agroturystyczna i letniskowa,
 - d) ogrody przydomowe, obiekty i urządzenia małej architektury,
 - e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) drogi wewnętrzne, place, parkingi, chodniki, ścieżki piesze i rowerowe,
- 2) przeznaczenia zabronione:
 - a) składy i magazyny elementów nie związanych z produkcją i przetwórstwem rolniczym,
 - b) garaże dla samochodów ciężarowych,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 30%,

§ 14. Tereny rolnicze

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R, których przeznaczenie podstawowe to tereny rolnicze, ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) pasieki, uprawy sadownicze,
- 2) przeznaczenia zabronione:
 - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem budynków i budowli związanych z produkcją rolniczą oraz modernizacją, rozbudową i budową sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 15. Tereny dróg publicznych dojazdowych

1. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych pełniących funkcję komunikacji drogowej oraz pieszej i oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD ustala się:

1) przeznaczenia dopuszczalne:

- a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu drogowego
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) chodniki, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury,
- d) trawniki oraz zieleń wysoka w miejscach nie kolidujących z uzbrojeniem terenów,

2) przeznaczenia zabronione : wszelkie obiekty kubaturowe,

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów: droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m; ustala się linie rozgraniczające fragmentu drogi zgodnie z rysunkiem planu przy czym w ramach linii rozgraniczających ustala się minimalną szerokości jezdni – 4,5 m.

2. Ustala się, że tereny wymienione w ust.1 to tereny publiczne.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hażlach.

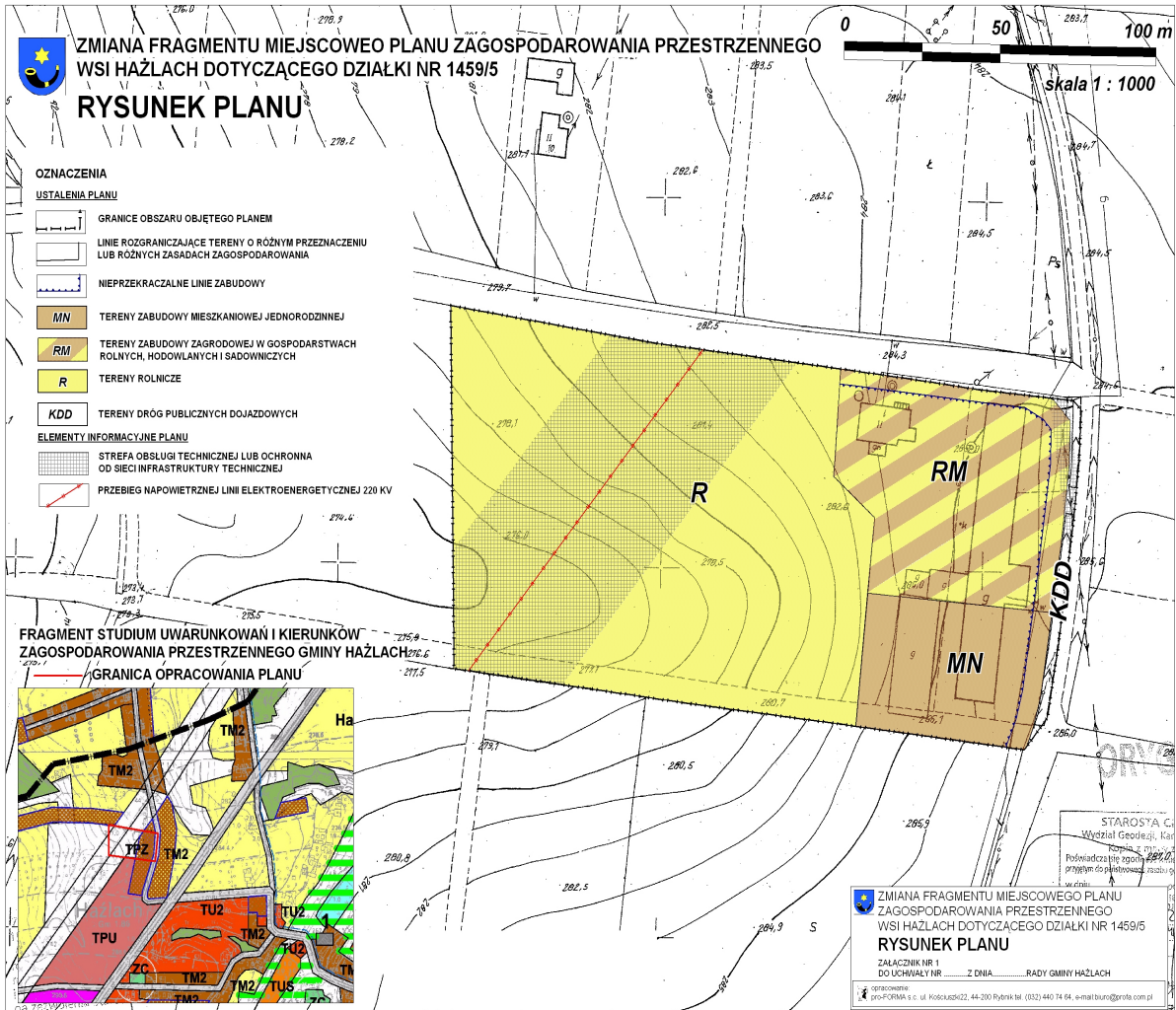
§ 17. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Hażlach.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Hażlach

z dnia 21 listopada 2011 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Hażlach

z dnia 21 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcia 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

Prognoza przewiduje, że gmina nie poniesie jakichkolwiek wydatków związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wygeneruje również żadnych (możliwych do wiarygodnego oszacowania) dodatkowych dochodów dla budżetu gminy, zarówno jeśli chodzi o dochody z tytułu podatku od nieruchomości, jak również dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Biorąc pod uwagę wszystkie wymienione w powyższym opracowaniu wskaźniki można stwierdzić, iż uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dotyczącego działki nr 1495/5 jest neutralne z punktu widzenia gospodarki finansowej gminy.