

Projekt

z dnia 19 czerwca 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY HAŻLACH**

z dnia 2012 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach, dotyczącego
działki nr 1459/5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami), po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach dotyczący działki nr 1459/5 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hażlach

**Rada Gminy Hażlach
uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach, dotyczący działki nr 1459/5**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

§ 1.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach dotyczący działki nr 1459/5, zwany dalej planem (o powierzchni ok. 2 ha) ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów.

§ 2.

Załączniki do uchwały 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 miasta oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.

Słownik pojęć Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hażlach dotyczący działki nr 1459/5,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą 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) 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 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,

§ 5.

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) realizacje nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej,
- 2) realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania,

3. Zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych wyłącznie lub w przeważającym stopniu z prefabrykowanych elementów betonowych,

4. Ustala się zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem szyldów reklamowych prowadzonej na działce działalności usługowej oraz tablic informacji turystycznej.

§ 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.
4. Tereny oznaczone w planie symbolem MN oraz RM wskazują 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 jak w 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 oraz RM 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 oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych,
 - b) ścieki bytowe należy odprowadzać wyłącznie projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej na gminną oczyszczalnię ścieków, z zastrzeżeniem jak w lit. c,
 - c) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnym zbiorniku bezodpływowym lub stosować indywidualne sposoby oczyszczania ścieków; 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 one wstępnie oczyszczone,
 - 2) system energetyczny:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną: realizowane jest poprzez sieć średniego i niskiego napięcia; ustala się możliwość przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci, w tym stacji transformatorowych,
 - b) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się budowę sieci gazowej; do czasu realizacji sieci gazowej możliwe jest zasilanie instalacji w budynkach gazem płynnym z butli oraz ze zbiorników gazu płynnego,
 - c) zaopatrzenie w ciepło: realizacja z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych, indywidualnych systemów ciepłych.

§ 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 rolnicze wykorzystanie terenu pod uprawy polowe lub zieleń pastwiskową z wyłączeniem realizacji zabudowy oraz sadzenia drzew.

§ 10.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

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

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

3. 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 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.

§ 12.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli stosuje się następujące zasady i warunki tej procedury:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek - nie mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - 900 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej – 300 m²,
- 2) szerokość frontów działek - nie mniejsza niż 20 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w przedziale 75 do 90 stopni.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 dla działalności usługowej niepowodującej uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem jak w § 7 ust. 5,
- 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) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,001; maksymalna - 1,3,
- c) wilekość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,5,
- d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 30%,
- e) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni; pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglonym, czerwonym lub szarym,
- f) parametry wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
 - wolnostojącej – powierzchnia nie mniejsza niż 900 m²,
 - bliźniaczej – powierzchnia nie mniejsza niż 400 m²,
 - szeregowej – powierzchnia nie mniejsza niż 300 m²,
- g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały.

§ 14.

Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i sadowniczych 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 dla działalności usługowej niepowodującej uciążliwości na terenach zabudowy zagrodowej z zastrzeżeniem jak w § 7 ust. 5,
- 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) przeznaczenie 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) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej) w przedziale: minimalna – 0,001; maksymalna – 0,8,
 - c) wilekość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,4,
 - d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%,
 - e) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30 - 45 stopni, pokrycie dachu – dachówka, blachodachówka lub gont bitumiczny w kolorze ceglonym, czerwonym lub szarym,
 - f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działek przy zachowaniu pozostałych ustaleń uchwały.

§ 15.

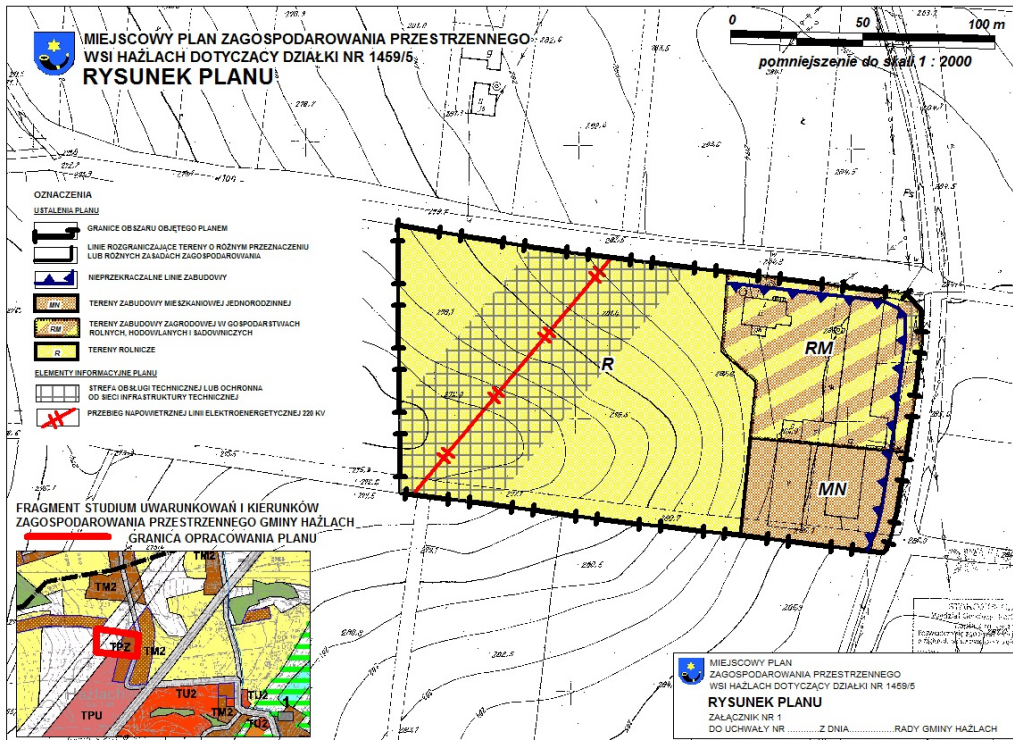
Tereny rolnicze Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R, których przeznaczenie podstawowe to tereny rolnicze, ustala się przeznaczenia dopuszczalne: drogi wewnętrzne, pasieki, uprawy sadownicze, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 16.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Hażlach.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Hażlach.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały nr.....
Rady Gminy Hażlach
z dnia.....



ZAŁĄCZNIK NR 2

do uchwały nr.....

Rady Gminy Hażlach z

dnia.....

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.