

Projekt

z dnia 14 września 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY HAŻLACH**

z dnia 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rudnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), po stwierdzeniu iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hażlach, Rada Gminy na wniosek Wójta uchwała:

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rudnik dla działki nr 7/13

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

Art.1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rudnik, dla działki nr 7/13 w dalszej części określa się planem.

2. Granicą opracowania zmiany planu objęte są tereny, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

3. Integralną częścią planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Art.2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art.1 uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w art. 1 ust. 3;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie; w ramach przeznaczenia podstawowego można lokalizować obiekty i elementy towarzyszące, niezbędne do właściwego funkcjonowania danego terenu (między innymi dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, garaże), zieleń urządzoną oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć podstawowa bryła budynku; linię to przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony, okapy, gzymsy, na odległość nie większą niż 1,8m; linia ta nie dotyczy komunikacji i infrastruktury technicznej oraz istniejącej linii zabudowy, w przypadku jej remontu lub przebudowy;
- 7) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne z możliwością zakwaterowania osób w połączeniu z atrakcyjnymi formami spędzania wolnego czasu;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów, służące działalności z zakresu wskazanego poniżej, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) handlu detalicznego, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m²,
 - b) gastronomii,
 - c) działalności biurowej (administracji, zarządzania, finansów itp.),
 - d) ubezpieczeń i finansów,
 - e) poczty i telekomunikacji,
 - f) oświaty i nauki,
 - g) opieki społecznej,
 - h) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki,
 - i) sportu i rekreacji,
 - j) turystyki i hotelarstwa,
 - k) projektowania i pracy twórczej,
 - l) drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku.

Art.3.

Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów:
 - a) R 1 – tereny rolnicze,
 - b) U 1 – tereny zabudowy usługowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Art.4.

W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z powodu nie wyznaczania terenów przestrzeni publicznej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z powodu braku występowania obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad Zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z powodu braku potrzeby określania tymczasowego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Art.5.

- 1) usytuowanie szyldów reklam powinno spełniać następujące warunki:
 - a) umieszczane na elewacji budynku nie mogą przekraczać powierzchni 5 m²,
 - b) wolnostojące nie mogą przekraczać wysokości 5 m i szerokości 2 m;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą sieci oraz obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Art.6.

Obszar opracowania planu położony jest w obszarze Natura 2000 "Dolina Górnej Wisły", ustanowionym na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011r., w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 Nr 125 poz. 133 z późn. zm.).

Art.7.

Ze względów akustycznych teren U1 kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. 2008 Nr 25 poz. 150 z późn. zm).

Rozdział 3.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Art.8.

1. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnienie dróg pożarowych.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntu i wód gruntowych.

3. W odległości 5 m od górnej krawędzi rowów melioracyjnych obowiązuje zakaz zabudowy i grodzenia terenu; zakaz ten nie obowiązuje w przypadku zarzucania, przełożenia lub likwidacji rowu, a także nie dotyczy istniejącej zabudowy.

4. Dopuszcza się zarzucanie lub przełożenie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

Art.9.

1. Na terenach dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych, dróg rolnych oraz dróg wewnętrznych, dla których ustala się obowiązek spełnienia warunków technicznych takich jak dla dróg pożarowych.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych, które muszą być zorganizowane w granicach nieruchomości, na której znajduje się:

- 1) obiekty handlowe - 3 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabudowa agroturystyczna – 1 miejsce postojowe na 1 pokój do wynajęcia;
- 3) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej;
- 4) obiekty sportowe – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 5) inne obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Art.10.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zasady ogólne:

a) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę, przebudowę oraz remonty sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się doprowadzenie wody z istniejącej, w miarę potrzeby rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej; w przypadku braku dostępności do sieci dopuszcza się studnie indywidualne;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

a) odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków;

b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące i projektowane systemy kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2012 Nr 145 z późn. zm.); dopuszcza się gromadzenie oraz rozprowadzanie wody opadowej na terenie;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) dostawę energii elektrycznej z istniejącego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu poprawy warunków zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem turbin wiatrowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

a) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci dystrybucyjnej,

b) dopuszcza się źródła indywidualne;

7) gospodarkę ciepłą ustala się oparciu o rozwiązania indywidualne lub grupowe, z wykluczeniem mazutu;

8) w zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;

9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

a) obowiązuje segregacja odpadów stałych,

b) wywóz odpadów na składowisko na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Art.11.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalenie i podział działek;

2) na terenach oznaczonych symbolem U minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla zabudowy usługowej minimalnie 1000m² i szerokości frontu działki minimalnie 20m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z możliwością odchylenia maksymalnie do 30°.

Rozdział 7. **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

Art.12.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa, zabudowa rolnicza obsługująca produkcję w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowa agroturystyczna,
 - b) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, ciągi piesze, drogi rolne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40 %,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 40 %,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 metrów, maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - d) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°,
 - e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45° lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych 3-20°,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,01,
 - g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,6,
 - h) pokrycie dachów wyłącznie ustala się dachówką, blachą dachówkową lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, z zastrzeżeniem możliwości odstępstwa dla zabudowy rolniczej oraz obiektów sportowych,
 - i) ustala się następującą kolorystykę:
 - dla pokrycia dachowego – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
 - dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego,
 - j) zakaz stosowania na elewacji budynku okładzin ściennych typu siding,
 - k) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenem R 1, dróg rolnych, oraz dróg wewnętrznych wydzielanych na terenie;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) mieszkania wbudowane w zabudowę usługową, pod warunkiem, że przeznaczenie to nie będzie zajmowało więcej niż 50 % powierzchni użytkowej tego obiektu,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, ciągi piesze;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50 %,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni terenów biologicznie czynnej działki budowlanej: 30 %,

- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 metrów, maksymalnie 3 kondygnacja naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - d) ustala się dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 25-45°,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,01,
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej 0,8,
 - g) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
 - h) pokrycie dachów wyłącznie ustala się dachówką, blachą dachówkową lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, z zastrzeżeniem możliwości odstępstwa dla zabudowy rolniczej oraz obiektów sportowych,
 - i) ustala się następującą kolorystykę:
 - dla pokrycia dachowego – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń,
 - dla elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem czarnego,
 - j) zakaz stosowania na elewacji budynku okładzin ściennych typu siding,
 - k) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu dopuszcza się z terenów bezpośrednio sąsiadujących z terenem U 1 oraz z drogi bezpośrednio sąsiadującej z terenem posiadającej połączenie z drogą wojewódzką nr 938.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

Art.13.

Ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

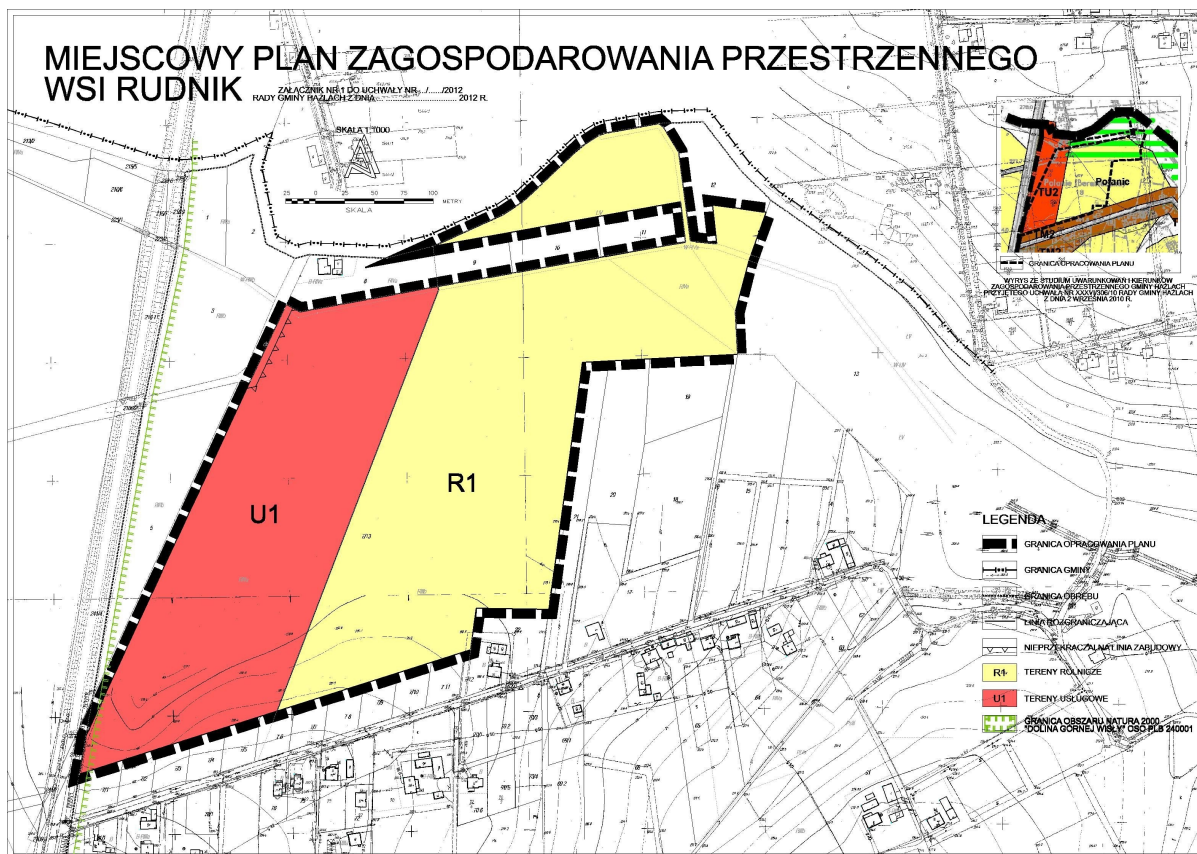
§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi 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 14 września 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Hażlach

z dnia 14 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.).

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rudnik nie wprowadza zmian w zakresie infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego. Plan dopuszcza rozwój infrastruktury technicznej, remonty i przebudowy istniejącej infrastruktury. Realizacja tych zadań będzie się odbywać ze środków własnych gminy (z wykorzystaniem pozyskiwanych opłat adiacenckich) oraz wszelkich środków pomocowych, funduszy unijnych z możliwością partycypacji innych jednostek organizacyjnych i partycypacji inwestorów indywidualnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Hażlach
z dnia 14 września 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rudnik, nie zostały złożone uwagi.