

**UCHWAŁA NR 75/IX/11
RADY GMINY POCZESNA**

z dnia 16 czerwca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Michałów-ul. Świerkowa"

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z roku 2001 nr 142, poz.1591 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Poczesna nr 95/XII/07 i 293/XXXIII/10,

po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poczesna

oraz przyjmując do wiadomości:

- a) brak nieuwzględnionych uwag do planu
- b) brak wynikających z ustaleń planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Rada Gminy Poczesna uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Michałów – ul. Świerkowa ” zwany dalej planem

§ 1. § 1 Plan obejmuje tereny w miejscowości Michałów w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia określające podstawowe przeznaczenie terenu.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 2 oraz treść map, na których sporządzono rysunek planu mają znaczenie informacyjne.

§ 3. 1. Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia oznaczają:

- 1) ustawa, bez bliższego sprecyzowania – ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) przepisy, przepisy odrębne – ustawy i akty prawne równorzędne inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz akty prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze,
- 3) plan – ustalenia niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym - rysunkiem planu,
- 4) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Poczesna,
- 5) rysunek planu – rysunek na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 6) teren – obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które powinno przeważać lub występować jako jedyne na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie inne niż podstawowe, które może, na warunkach określonych w planie, występować w granicach terenu,
- 9) naturalny poziom terenu – poziom terenu wynikający z naturalnego ukształtowania powierzchni przed przystąpieniem do realizacji inwestycji,

- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia jednoznacznie opisana w planie lub oznaczona graficznie na rysunku planu, poza którą nie może znajdować się żadna część żadnego z budynków zlokalizowanych na działce, z wyłączeniem:
- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, oraz takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa,
 - b) budowli telekomunikacyjnych,
- 11) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci zbiegających się w kalenicy usytuowanej nad środkiem zasadniczej bryły obiektu,
- 12) działalność nieuciążliwa - działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice działki (zespołu działek) na której (których) jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi,
- 13) działalność uciążliwa – działalność nie spełniająca warunków określonych w p.12, a w każdym wypadku: warsztaty blacharskie, ślusarskie, lakiernicze, stolarskie, rymarskie, przerobu tworzyw sztucznych, naprawy samochodów, wulkanizacyjne, warsztaty posługujące się narzędziami o nominalnym poziomie hałasu przekraczającym 75 dB w odległości 5,0 m od źródła, punkty skupu, segregacji i przerobu surowców wtórnych oraz inne zakłady o zbliżonym charakterze, a także działalność, w odniesieniu do której raport o oddziaływaniu na środowisko lub inny dokument o podobnym charakterze wykaże możliwość stwarzania uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy,
- 14) działka do zabudowy – działka, część działki lub zespół działek ewidencyjnych spełniająca (spełniający łącznie) w granicach planu wymogi określone w § 9 ust.4 uchwały.

2. W wypadku odwołania się do przepisów ustawy i przepisów odrębnych, jeżeli zapis planu nie stanowi inaczej, chodzi każdorazowo o przepisy obowiązujące w chwili realizacji ustaleń planu.

§ 4. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary górnicze, obszary zagrożone powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, jak również obiekty lub obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne ani strefy postulowanej obserwacji archeologicznej.

§ 5. W granicach terenów objętych planem, w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody ustala się, co następuje:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności uciążliwej,.
- 2) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z ich skupem, segregacją i przeróbką,
- 3) zakazuje się usuwania istniejących zadrzewień, jeżeli nie wynika to z konieczności realizacji ciągów komunikacyjnych albo posadowienia budynku bądź realizacji dojazdów w granicach działki budowlanej,
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód,
- 5) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu ustala się, co następuje:

- 1) obsługa działek budowlanych z drogi dojazdowej KDD (ulicy Świerkowej),
- 2) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby miejsc garażowych i parkingowych w granicach własności:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca dla budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej – co najmniej 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne przy lokalach gastronomicznych i 1 stanowisko na 30 m² powierzchni użytkowej przy innych obiektach usługowych plus 1 stanowisko na 4 zatrudnionych.

§ 7. W zakresie obsługi inżynierskiej terenu ustala się, co następuje:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną z istniejących sieci w ul. Świerkowej,

- 2) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się wymóg gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz do oczyszczalni. Ustala się równocześnie zakaz oczyszczania ścieków opartego na systemie rozsączania w gruncie,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo w granicach własności,
- 4) ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem źródeł ekologicznych,
- 5) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami gminnymi i przepisami prawa budowlanego.

§ 8. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

2. Przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, o ile zapis planu nie stanowi inaczej może zawsze towarzyszyć następujące przeznaczenie uzupełniające :

- 1) zieleń urządzone,
- 2) komunikacja wewnętrzna (dojazdy, place manewrowe, parkingi, ścieżki rowerowe i piesze),
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej , realizowane w formie sieci bądź obiektów wolnostojących, wbudowanych albo podziemnych,
- 4) obiekty małej architektury w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

§ 9. 1. Wyznacza się teren, oznaczone na rysunku planu symbolem MN z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne określa się usługi nieuciążliwe.

3. Wymogi w zakresie ochrony środowiska oraz obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu zgodnie z ustaleniami § 5-7.

4. Zasady wydzielania działek do zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 700 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) 900 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - c) dla usług wolnostojących wg faktycznego zapotrzebowania, nie mniej jednak niż 300 m²,
- 2) minimalna szerokość działki dla zabudowy mieszkalnej, od strony ulicy obsługującej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 16,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 13,0 m.

5. W granicach terenu określonego w ust.1 obowiązują następujące ogólne zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej z ulicą lokalną (ul. Świerkowa) – 5,0 m; dopuszcza się cofnięcie budynków w pierwszej linii od tak wyznaczonej linii zabudowy nie więcej niż o 6,0 m,
- 2) na działkach szerszych niż 16,0 m dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą,
- 3) na działkach o szerokości do 16,0 m dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki; na działce do zabudowy powstałej z połączenia dwu lub więcej takich działek, mających łącznie powyżej 16,0 m szerokości obowiązuje zabudowa wolnostojąca,
- 4) obowiązuje wymóg lokalizacji w pierwszej linii zabudowy budynku o funkcji podstawowej, przy czym przez budynek o funkcji podstawowej należy rozumieć budynek mieszkalny, budynek mieszkalny z wbudowaną funkcją usługową, lub samodzielny budynek usługowy na wydzielonej działce,
- 5) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej na działce budowlanej spełniającej wymogi ust. 4,
- 6) w wypadku lokalizacji w pierwszej kolejności budynków pomocniczych obowiązuje pozostawienie miejsca pozwalającego na zlokalizowanie od strony ulicy, zgodnie z prawem budowlanym i z ustaleniami pkt.1 budynku o rozmiarach rzutu co najmniej 10x10 m,

- 7) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 2 kondygnacje plus kondygnacja w kubaturze dachu, nie więcej jednak niż 6,5 m od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku do okapu głównych połaci dachu, i nie więcej niż 10,0 m od średniego naturalnego poziomu terenu do kalenicy głównych połaci dachu,
- 8) dopuszczalna wysokość zabudowy towarzyszącej – 1 kondygnacja, nie więcej jednak niż 3,5 m do okapu od średniego naturalnego poziomu terenu na obrysie budynku,
- 9) wymóg stosowania w budynkach o funkcji podstawowej dachów dwu- lub czterospadowych, symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°,
- 10) dachy zabudowy towarzyszącej dwu- lub wielospadowe o spadkach analogicznych jak w budynku o funkcji podstawowej; dla obiektów zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe ze spadkiem w kierunku własnej działki,
- 11) ograniczenie zapisane w pkt. 7 nie dotyczy części budynku o rzucie nieprzekraczającym 35 m² i nie wyższych niż półtorakrotna wysokość zasadniczej części budynku, stanowiących jego akcenty wysokościowe albo koniecznych ze względów technologicznych lub konstrukcyjnych,
- 12) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w granicach poszczególnych działek – 40%,
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach poszczególnych działek nie wyższy niż 1,0,
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach poszczególnych działek – 30%,
- 15) pozostałe zasady sytuowania budynków i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Wyznacza się teren, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD z podstawowym przeznaczeniem na komunikację – drogi publiczne.

2. Teren określony w ust. 1 należy zagospodarować jako ulicę kl. D (droga dojazdowa) o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu 8,0 m, z jezdnią szerokości co najmniej 5,5 m i chodnikiem szerokości nie mniej niż 1,5 m od strony zabudowy.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny ZL, z przeznaczeniem na zielenń wysoką – adaptację istniejących lasów.

2. Jako dopuszczalne przeznaczenie w granicach terenów ZL określa się lokalizację ciągów uzbrojenia niewymagających wyznaczania terenów wolnych od zadrzewień i zakrzewień.

§ 12. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od aktualnego mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu faktycznego zajęcia przez funkcje przewidziane planem.

§ 13. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 14. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Poczesna.

2. Wójt Gminy Poczesna zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielenie odpowiednich informacji,
- 2) podanie w obowiązującym trybie treści niniejszej uchwały do publicznej wiadomości.

§ 15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jego opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady

mgr inż. Lidia Kaźmierczak

Załącznik do Uchwały Nr 75/IX/11
Rady Gminy Poczesna
z dnia 16 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu