

UCHWAŁA NR
RADY GMINY GORZYCE

z dnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzyce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/333/09 z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Gminie Gorzyce, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzyce,

RADA GMINY GORZYCE uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gorzyce dla obszaru w obrębie Czyżowice.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest teren o powierzchni ok. 0,13 ha jak na załączniku graficznym w skali 1:1000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 4) Równoprawnym zapisem rysunku planu jest również zapis elektroniczny na rastrze mapy zasadniczej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) działce pod zabudowę - należy przez to rozumieć niezabudowaną część lub całość nieruchomości gruntowej, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 3) działka budowlana jest działką zabudowaną budynkiem lub budynkami;
- 4) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni działki pod zabudowę lub budowlanej,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć, że powinno być ono realizowane na powierzchni większej niż 50 % powierzchni działki pod zabudowę lub budowlanej,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć, że funkcje wymienione jako uzupełniające mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 50 % powierzchni działki pod zabudowę lub budowlanej, funkcje istniejące bilansuje się łącznie z projektowanymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć, że funkcje wymienione jako dopuszczalne mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 25 % powierzchni działki pod zabudowę lub budowlanej, funkcje istniejące bilansuje się łącznie z projektowanymi,
- 8) stanie istniejącym - należy przez to rozumieć stan istniejący w momencie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę,
- 9) terenie - należy przez to rozumieć kontur wydzielony na rysunku planu „linią rozgraniczającą” i opisany odrębnym oznaczeniem literowo – cyfrowym i posiadający jednakowe ustalenia funkcjonalno - przestrzenne.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu 03.9a.M:

1) przeznaczenie podstawowe (ponad 50% powierzchni) - mieszkalnictwo wielorodzinne lub jednorodzinne średniej i niskiej intensywności;

2) przeznaczenie uzupełniające (do 50%) - usługi, handel, gastronomia, place zabaw dla dzieci, place sportowe, zieleń urządzona, parkingi;

3) przeznaczenie dopuszczalne (do 25% całego terenu, rozliczane razem z uzupełniającym) - mieszkalnictwo pensjonatowe, nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne z warsztatami wytwórczymi (w tym produkcja i usługi rolne).

2. Możliwe jest mieszanie dopuszczonych funkcji w jednej kubaturze, rozdzielenie funkcji w odrębnych kubaturach na jednej działce – a także realizacja kubatury o jednej z ustalonych funkcji podstawowej, uzupełniającej lub dopuszczalnej przy zachowaniu proporcji zajęcia działki odpowiednio pod zabudowę lub budowlaną wskazanych w § 4.

3. Poza funkcjami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów i komunikacji na całym obszarze planu możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 500 m².

§ 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 03.9a.M:

1) intensywność zabudowy (działka do 500 m²):

a) maksymalna intensywność zabudowy działki pod zabudowę: 45%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 65%;

2) intensywność zabudowy (działka od 501 m²):

a) maksymalna intensywność zabudowy działki pod zabudowę: 33%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 50%;

3) powierzchnia biologicznie czynna (działka do 500 m²):

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki pod zabudowę: 30%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej: 20%;

4) powierzchnia biologicznie czynna (działka od 501 m²):

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki pod zabudowę: 50%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej: 40%;

5) wielkość kubatury i geometria dachów dla przeznaczenia podstawowego:

a) wielkość kubatury obiektu na działce pod zabudowę: do 3500 m³,

b) wielkość kubatury obiektu na działce budowlanej: +/- 33% w odniesieniu do istniejącego budynku,

c) wysokości obiektów na działce pod zabudowę: 1-3 kondygnacje nadziemne + poddasze, wysokość do 13 m;

d) wysokości obiektów na działce budowlanej: +/- 33% w odniesieniu do istniejącego budynku,

e) geometria dachu obiektów na działce pod zabudowę: kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki, spadki połaci 10–50 stopni,

f) geometrię dachu obiektów na działce budowlanej regulują zapisy w punktach 7, 8, 9 i 10,

6) parametry i wskaźniki dla innych budynków (gospodarczych, usługowych itp.):

a) wielkość kubatur: do 3000 m³,

b) wysokości obiektów: do 15 m,

c) geometria dachu obiektów na działce: kierunek kalenicy – prostopadły lub równoległy do budynku głównego, spadki identyczne jak w budynku głównym, dachy płaskie stosuje się odpowiednio do ustaleń w punkcie 10;

7) dopuszcza się dostosowanie parametrów nowej kubatury do kubatur istniejących w sąsiedztwie i dostępnych z tej samej drogi, sąsiedztwem jest najbliższy budynek (o podobnej funkcji), jeśli odległość do najbliższego budynku jest większa niż 150 m - należy stosować parametr ustalony;

8) nie dopuszcza się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci, również wtedy, gdy takie występują w sąsiedztwie;

9) geometria dachu może nawiązywać do budynku sąsiedniego (jak w punkcie 7) z zastrzeżeniem punktu 8;

10) dopuszcza się odstępianie od ustalonych parametrów dla budynków gospodarczych, jeśli budynki gospodarcze są lokowane w głębi działki, minimum 30 m za budynkiem frontowym;

11) w obrębie przestrzeni publicznych nie ogranicza się lokalizacji elementów małej architektury;

12) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych o wysokości powyżej 120 cm od dróg i ulic.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. Dla obszaru opracowania plan ustala:

1) obowiązek unieszkodliwienia ścieków komunalnych poprzez ich odprowadzenie do oczyszczalni dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę;

2) obowiązek zachowania poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3) zakaz gromadzenia odpadów niebezpiecznych,

4) obowiązek gospodarowania odpadami innymi niż niebezpieczne zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 6. W obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 7. Zasady kształtowania ładu przestrzennego ustalono poprzez wprowadzony w planie system wskaźników i ograniczeń dotyczących zabudowy. System oparto na zróżnicowaniu wielkości i kształtu kubatur o ustalonym przeznaczeniu.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub tereny objęte ochroną zabytków.

§ 9. Podczas prowadzenia większych prac ziemnych (dotyczy wykopów wąskoprzestrzennych o długości ponad 100 metrów oraz o powierzchni ponad 100 m²) wymaga się zawiadomienia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze przeprowadzenia takich robót.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne,

2) nawierzchnie placów, chodników wykonane z materiałów przeciwpoślizgowych; zaleca się nie stosowanie nawierzchni asfaltowych,

3) w strefach pieszych należy przewidzieć strefy wypoczynku z zielenią towarzyszącą,

4) zielen w terenach publicznych nie musi być związana z gruntem; dopuszcza się stosowanie gazonów, donic itp.,

5) lokalizacja reklam nie może naruszać widoczności dróg publicznych, ani przesłaniać lub stanowić tła dla znaków drogowych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 11. W planie nie występują żadne obszary lub obiekty prawnie chronione.

Rozdział 7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Scalanie i podział działek pod zabudowę wewnątrz terenu następuje pod warunkiem, że nowe działki posiadają proporcje kształtu (stosunek długości do szerokości działki) nie większe niż 7,5. Zasady podziału wewnętrznego terenu po scaleniu są następujące:

1) front wydzielonych działek przylegających do drogi publicznej lub wydzielonego dojazdu nie może być mniejszy niż 18 metrów (ustalenie nie dotyczy działek przylegających do placu manewrowego sięgacza oraz działek mniejszych niż 500 m²);

2) przy podziale terenu na działki należy wydzielić dojazd jeśli nie można zachować bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,

3) wydzielenie dojazdu jest zgodne z planem gdy jego szerokość jest równa lub większa 8,5 m gdy służy za dojazd i dojazd (również ciąg pieszo-jezdny) do 16 lub mniej działek,

4) wydzielenie dojazdu w formie sięgacza (nie posiadającego dwustronnego dostępu do drogi publicznej) wymaga zachowania parametrów drogi pożarowej zakończonej placem manewrowym.

2. Podział działek pod zabudowę wewnątrz terenów następuje pod warunkiem, że nowe działki posiadają proporcje kształtu (stosunek długości do szerokości działki) nie większe niż 7,5. Zasady podziału wewnętrznego terenu są następujące:

1) front wydzielonych działek przylegających do drogi publicznej lub wydzielonego dojazdu nie może być mniejszy niż 18 metrów (ustalenie nie dotyczy działek przylegających do placu manewrowego sięgaczy oraz działek mniejszych niż 500 m²);

2) przy podziale terenu na działki należy wydzielić dojazd, wydzielenie dojazdu jest zgodne z planem gdy spełnia następujące kryterium: gdy następuje wydzielenie maksymalnie 5 działek pod zabudowę lub budowlanych – dostęp do drogi publicznej przez działkę gruntu o szerokości minimalnej 5 m;

3) wydzielenie dojazdu w formie sięgacza (nie posiadającego dwustronnego dostępu do drogi publicznej) wymaga zachowania parametrów drogi pożarowej zakończonej placem manewrowym, jeśli sięgacz obsługuje więcej niż 5 działek.

§ 13. Na działkach istniejących, których wydzielenie nastąpiło przed dniem uprawomocnienia się niniejszego planu miejscowego, posiadających front mniejszy niż 18 m dopuszcza się realizację obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu, jeśli służy to uzupełnieniu zabudowy.

§ 14. Jeśli podziału dokonuje się w celu poszerzenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic między sąsiadami – zasad podziału określonych w § 12 ust. 2 nie stosuje się.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15. Nie ustala się szczególnych warunków ani tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. Wymaga się zachowania minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce pod zabudowę lub działce budowlanej. Nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic. Wykaz funkcji obiektów na działkach, wskaźników i jednostek odniesienia zawiera poniższa tabela nr 1:

funkcja obiektu	ilość miejsc parkingowych	jednostka odniesienia
1	2	3
budynki mieszkalne (mieszkania)	1-2	1 mieszkanie lub dom jednorodzinny
biura	1	30-40 m ² pow. użytkowej
pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe)	1	20-30 m ² pow. użytkowej
handel	1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep)	30-50 m ² pow. sprzedaży
gastronomia	1	4-8 m ² pow. dla gości

§ 17. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń (np.: kolektory kanalizacji sanitarnej, pompownie ścieków, odstojniki wód opadowych, kolektory kanalizacji deszczowej, pompownie wody, zbiorniki wody, wodociągi, studnie, urządzenia i linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, urządzenia - maszty i linie teletechniczne, urządzenia – np.: stacje redukcyjno - pomiarowe i sieci gazowe itp.) jest możliwa na terenie wskazanym w planie. Wielkość terenu przeznaczanego pod ww. urządzenia infrastruktury technicznej nie może przekroczyć 500 m². Dopuszcza się wydzielenie na ten cel działki gruntu, do której dojazd powinien spełniać wymagania przejazdu pożarowego.

§ 18. 1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zachowuje się istniejące sieci wodociągowe, dopuszczając przebudowę odcinków sieci ze względów technicznych i eksploatacyjnych,

2) w przypadku budowy nowych odcinków sieci dopuszcza się prowadzenie projektowanych sieci pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1) przyjmuje się zasadę wyposażenia wszystkich obszarów zainwestowania w systemy kanalizacji zgodnie z koncepcją skanalizowania gminy,

2) w przypadku budowy nowych odcinków sieci dopuszcza się prowadzenie projektowanych sieci pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie;

3) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie szczelnego szamba jeśli nie można podłączyć obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) dopuszcza się inne, docelowe rozwiązania gospodarki ściekowej, np.: oczyszczalnie indywidualne – przydomowe, jeśli nie można podłączyć obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód deszczowych:

1) odprowadzenie wód deszczowych należy przewidzieć do istniejących odbiorników;

2) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m² wymaga się zastosowania odstojników wód deszczowych; obowiązek zastosowania odstojników dla nawierzchni o powierzchni powyżej 1000 m² nie dotyczy dróg i ulic jeśli zezwalają na to przepisy szczególne, ustalenie nie zwalnia inwestorów z obowiązku wykonania odstojników (lub innych, wymaganych urządzeń) jeśli skład odprowadzanych wód deszczowych tego wymaga.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) zasilanie w gaz przewidziano z istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy;

2) istniejący system zaopatrzenia w gaz, oparty na gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej w Gorzycach i sieci gazociągów średniego ciśnienia powinien być rozbudowywany poprzez rozwój sieci średniego ciśnienia;

3) dopuszcza się wprowadzenie niskociśnieniowej sieci zaopatrzenia w gaz.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną przewidziano z istniejących linii z możliwością ich rozbudowy;

2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia przewidziano pod powierzchnią terenu;

3) dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku gdy nie ma możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

6. Ustala się następujące zasady prowadzenia sieci teletechnicznych:

1) sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu;

2) dopuszcza się budowę linii napowietrznych tylko w przypadku gdy nie ma możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie gazowym lub na paliwach ropopochodnych;

2) dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel z paleniskiem ekologicznym, np.: retortowym) oraz inne rozwiązania ekologiczne.

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe

§ 19. 1. Ustalenia dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują niezależnie od ewentualnych połączeń lub podziałów działek budowlanych lub działek pod zabudowę.

2. Ustalenia odnoszące się do stanu istniejącego dotyczą stanu istniejącego w momencie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

3. Ustalenia obowiązują dla każdej wydzielonej działki budowlanej lub pod zabudowę.

4. Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne określone w przepisach szczegółowych powinno być rozliczone łącznie i nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.

5. Możliwe jest mieszanie dopuszczonych funkcji w jednej kubaturze, rozdzielenie funkcji w odrębnych kubaturach na jednej działce – a także realizacja kubatury o jednej z ustalonych funkcji podstawowych, uzupełniających lub dopuszczalnych przy zachowaniu proporcji zajęcia działki odpowiednio pod zabudowę lub budowlaną.

§ 20. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) równą 10%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gorzyce.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr inż. Czesław Zychma

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Gorzyce

z dnia 2010 r.

Załącznik1.JPG

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Gorzyce

z dnia 2010 r.

Załącznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Gorzyce

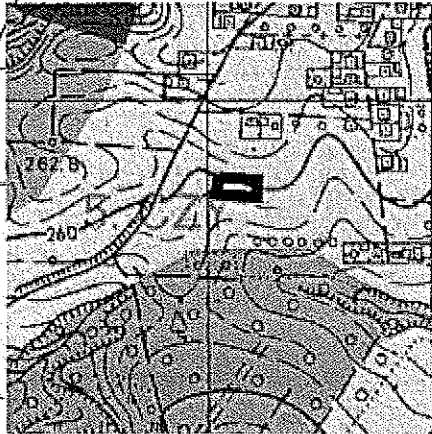
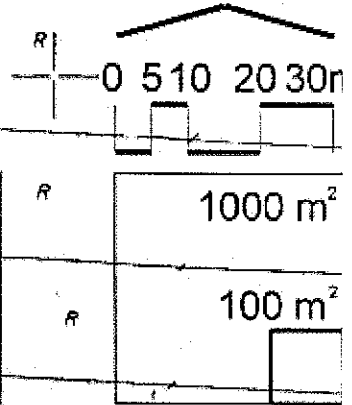
z dnia 2010 r.

Załącznik3.doc

WÓJT GMINY



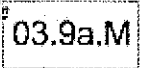

Piotr Góslizło

WYRYS ZE STUDIUM



03.9a.M

USTALENIA PLANU:

-  GRANICE OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
-  OZNACZENIE TERENU
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WRAZ Z USŁUGAMI

RYСУNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
do UCHWAŁY Nr
RADY GMINY GORZYCE
z dnia 2010 r.
ZMIANA PLANU MIEJSCOWEGO
GMINY GORZYCE skala 1:1000

Załącznik nr 2

**do uchwały
RADY GMINY GORZYCE
z dnia r.**

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planu,
nie uwzględnionych przez Wójta:**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gorzyce	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie- uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie- uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
nie wpłynęła żadna uwaga do zmiany planu miejscowego									

Załącznik nr 3

do uchwały Nr
RADY GMINY GORZYCE
z dnia r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianach planu, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
zasadach ich finansowania**

Zmiana planu nie wymaga żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ani dróg i ulic, które należą do zadań własnych gminy.