

**UCHWAŁA NR/...../2014
RADY GMINY W BORONOWIE**

z dnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulicy 3-go Maja, Wojciecha Korfantego i Poprzecznej
w Boronowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), a także w związku z uchwałą nr 87/XXXVI/2013 Rady Gminy w Boronowie z dnia 06 listopada 2013 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy 3-go Maja, Wojciecha Korfantego i Poprzecznej w Boronowie, po stwierdzeniu iż ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boronów” przyjętego uchwałą nr 63/XXII/2008 Rady Gminy w Boronowie z dnia 30 września 2008 r.

**Rada Gminy w Boronowie
uchwala co następuje:**

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy 3-go Maja, Wojciecha Korfantego i Poprzecznej w Boronowie o powierzchni ok. 10 ha, w granicach określonych na rysunku zmiany planu.

2. Określone w § 1 ust. 1 granice obszaru objętego zmianą planu wynikają z ustaleń uchwały nr 87/XXXVI/2013 Rady Gminy w Boronowie z dnia 06 listopada 2013 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy 3-go Maja, Wojciecha Korfantego i Poprzecznej w Boronowie.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, zawierający 2 arkusze oznaczone kolejnymi numerami od 1 do 2;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ustaleniami rysunku zmiany planu są:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) barwne oznaczenia graficzne i symbole terenów, na przykład: 1MN, na które składają się oznaczenia cyfrowe i literowe oznaczające odpowiednio: numer porządkowy i przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaciach dachowych do 15°;
- 2) elementach systemu identyfikacji gminnej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej, takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości 3,5 m;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć, stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni (mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych) wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) krótkoterminowym wydarzeniu – wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni;
- 5) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć stanowisko postojowe w formie urządzenia lub obiektu budowlanego;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku zmiany planu, cofnięte do wnętrza terenu, poza które nie mogą być wysunięte fasady i elewacje budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach wystających poza obrys przedmiotowej linii;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej pod budynki;
- 8) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia terenu, następujące elementy zagospodarowania:
 - a) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe, w tym drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu,
 - c) zieleń wysoką, średnią i niską, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym i budowlom oraz zieleń izolacyjną,
 - d) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, małą architekturę, zadaszenia, pergole, tarasy,
 - e) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, dopuszczone elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi,
 - f) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną;
- 9) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć część graficzną zmiany planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10) terenach – należy przez to rozumieć obszary o tożsamym przeznaczeniu, wyznaczone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi tereny wraz z przypisanymi im odpowiednimi symbolami;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Boronowie;
- 12) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej części obiektu budowlanego;

- 14) zmianie planu – należy przez to rozumieć komplet ustaleń będących przedmiotem niniejszej uchwały.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. W zmianie planu wyszczególniono następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
- 2) tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych, dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zmianie planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane oraz zmianę sposobu użytkowania budynków i lokali zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem ustalonych w zmianie planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz na granicy działek budowlanych;
- 3) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej;
- 4) ogrodzenia działek winny być budowane lub przebudowywane w miejscu wyznaczonym obowiązującą dla drogi linią rozgraniczającą lub cofnięte do wnętrza terenu, z uwzględnieniem:
 - a) nakazu stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła, siatka stalowa, ogrodzenia stalowe,
 - b) dopuszczenia stosowania murów pełnych, w tym z prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 7. 1. Na całym obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się realizację elementów systemu identyfikacji gminnej.

2. Ustala się następujące warunki dla realizacji reklam, w tym reklam świetlnych:

- 1) będących indywidualnymi budowlami: wyklucza się wszelkie reklamy wolnostojące w terenach o przeznaczeniu: MN;
- 2) zintegrowanych z budynkami i innymi budowlami: wyklucza się możliwość zasłaniania nośnikami reklamowymi całości lub przeważających powierzchni elewacji budynków od strony terenów o przeznaczeniu: KDD;
- 3) ustalenia pkt 1, 2 nie obowiązują w stosunku do reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych zmianą planu, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 2) potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych zmianą planu, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

2. W zakresie ochrony przed hałasem dla terenów MN ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary stanowiące dziedzictwo kulturowe, zabytki, dobra kultury współczesnej.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W terenach komunikacji dróg publicznych dojazdowych: KDD dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów przestrzeni publicznych, elementów identyfikacji gminnej, reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. 1. Dla obszar położonego w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 327 oraz dla obszaru położonego w granicach parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą” ustala się sposób zagospodarowania zgodnie z ustaleniami uchwały przy uwzględnieniu nakazów, zakazów i dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych.

2. W obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary udokumentowanych złóż, tereny i obszary górnicze, tereny zamknięte.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się powierzchnię działki budowlanej uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejszą niż:

- 1) 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

2. Ustala się szerokość frontu działki budowlanej uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejszą niż:

- 1) 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 10 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

3. Ustala się położenie granic działki budowlanej uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod kątem od 80° do 100° w stosunku do pasa drogowego lub równoległe do granic działek położonych przy tej samej drodze publicznej i po tej samej stronie drogi publicznej.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. W obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się terenów o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniach w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. 1. Podstawowy układ drogowy stanowią tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych: KDD powiązane z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicami obszaru objętego zmianą planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN z tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych: KDD, dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą planu oraz dróg wewnętrznych.

3. Dla terenów MN obowiązek zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) dopuszczenie utrzymania i realizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym zmianą planu;

- 2) obowiązek zachowania stref ochronnych, stref obsługi technicznej, stref kontrolowanych wzdłuż sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie wydzielania niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych;
- 4) obowiązek sytuowanie wszystkich nowych liniowych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie pod ziemią;
- 5) obowiązek powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
- 6) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych w formie obiektów wolnostojących lub wydzielonych pomieszczeń zlokalizowanych w obiektach o innych przeznaczeniach;
- 7) dopuszczenie utrzymania, modernizacji i rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) obowiązek zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo-komunalnych z sieci i urządzeń wodociągowych;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej i z uzupełniających źródeł wody zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą planu;
- 10) obowiązek odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej i urządzeń kanalizacyjnych,
- 11) do czasu wybudowania systemu kanalizacji dopuszczenie odprowadzenia ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych;
- 12) zakaz budowy nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 13) obowiązek odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki;
- 14) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł lub sieci ciepłowniczej;
- 15) obowiązek gromadzenia i wywozu odpadów w sposób zorganizowany na podstawie lokalnych przepisów.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. W obszarze objętym zmianą planu zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów

§ 18. Ustalenia zmiany planu dla terenów o symbolach od 1MN do 9MN:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczone przeznaczenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym: usługi o powierzchni wynikającej z przepisów odrębnych;
- 3) nakazy:
 - a) lokalizacja budynków z zachowaniem ustalonych w zmianie planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy nie stanowiącej budynków gospodarczych lub garaży do 3 kondygnacji nadziemnych i do 10 m, przy czym trzecia kondygnacja tylko jako poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji nadziemnych i do 5 m,
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego od 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,

- f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- g) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
- h) geometria dachów:
 - w budynkach mieszkalnych: dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - w pozostałych obiektach budowlanych, w tym w garażach: łukowe, płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci nie przekraczającym 25°,
- i) w granicach działki budowlanej obowiązek realizacji co najmniej 1 miejsca do parkowania dla 1 lokalu mieszkalnego,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 800 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 19. Ustalenia zmiany planu dla terenów o symbolach od 1KDD do 8KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz realizacji dróg o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
- 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcją komunikacyjną drogi,
 - b) realizacji zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,
 - c) realizacji ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) realizacji infrastruktury technicznej,
 - e) realizacji miejsc parkingowych.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 21. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

PROJEKT (25.06.2014 r.)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr/...../2014
Rady Gminy w Boronowie
z dnia2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu zmiany planu**

.....
.....

.....
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/...../2014
Rady Gminy w Boronowie
z dnia2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.)

Rada Gminy w Boronowie
rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy 3-go Maja, Wojciecha Korfańskiego i Poprzecznej w Boronowie wynika, że w obszarze objętym zmianą planu dopuszczone są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania obszaru objętego zmianą plan, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów publicznych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w poszczególnych latach w budżecie gminy;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno – publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.

.....
Przewodniczący Rady Gminy