UCHWAŁA NR XXXVI/317/10
RADY GMINY W BRENNEJ
z dnia 10 marca 2010 roku

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Brennej Hołcynie obejmującego działki nr 2556/3 i 2565/1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności przeprowadzonej zmiany z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brenna przyjętego Uchwałą Nr XXXV/299/10 Rady Gminy w Brennej z dnia 27 stycznia 2010 r.

RADA GMINY
uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w Brennej Hołcynie obejmującego działki nr 2556/3 i 2565/1

Uchwała składa się z następujących rozdziałów zawierających następujące przepisy:
- ROZDZIAŁ 1 - USTALENIA OGÓLNE
  - przedmiot regulacji przepisami planu
  - definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały
  - przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem
- ROZDZIAŁ 2 - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW:
  - przeznaczenie terenów
  - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów
  - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
  - przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów
- ROZDZIAŁ 3 - USTALENIA KOŃCOWE.

ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1
Przedmiot regulacji przepisami planu

1. Przedmiotem regulacji przepisami planu są dwie działki występujące w południowym rejonie gminy określonym w uchwale Nr XVII/124/2008 Rady Gminy w Brennej z dnia 17 kwietnia 2008 r.
2. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi sposoby zagospodarowania i zabudowy terenów poszczególnych działek.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000 o nazwie „rysunek planu", który obowiązuje w zakresie:
   1) ustalonych graficznie granic opracowania planu,
   2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
   4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. Zastosowane na rysunku planu, o których mowa w ust. 3 symbole cyfrowe i literowe oznaczają:
   1) litera i cyfra przed ukośnikiem – kolejny obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu,
   2) oznaczenie literowe po ukośniku – przeznaczenie podstawowe terenu.
5. Integralną częścią uchwały jest również załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych".
6. Symbole literowe i cyfrowe, o których mowa w ust. 4 pkt 1 oznaczają:

1) D1 – obszar obejmujący działkę 2556/3 w Brennej Hołcynie, pokazany na załączniku nr 1 do uchwały,
2) D2 – obszar obejmujący działkę 2565/1 w Brennej Hołcynie pokazany na załączniku nr 1 do uchwały,

7. Symbole literowe, o których mowa w ust. 4 pkt. 2 oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień,
3) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej.

§ 2
Definicje pojęć i terminów zastosowanych w tekście uchwały

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) budynki o dachach spadzistych – należy przez to rozumieć budynki na których nachylenie połaci dachowych jest równe lub większe niż 30^0,
2) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
3) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
4) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych a także wydzielone geodezyjnie działki lub ich fragmenty, umożliwiające skomunikowanie działek przyległych z ulicą publiczną, będące własnością albo współwłasnością osób fizycznych lub prawnych,
5) usługach – należy przez to rozumieć działalność zaliczoną do sektora usług zgodnie z obowiązującą klasyfikacją statystyczną z wyjątkiem handlu w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz targowisk, prowadzeniem szkół, szpitali i domów opieki społecznej oraz sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych,
6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
7) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć odległość wyrażoną w metrach wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
8) obiektach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie są przedsięwzięciami typu warsztat blacharski, lakierniczy, stolarski oraz nie są punktami skupu złomu, składami budowlanymi i hurtowniami,
9) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
11) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, przy czym przestrzeń publiczna może być również tworzona na terenach prywatnych,
12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć istniejące lub dopuszczane w planie użytkowania i przeznaczenia części terenów lub obiektów, które towarzyszą użytkowaniu i przeznaczeniu podstawowemu terenów i obiektów ustalonych w planie, przy czym łączny program użytkowań i przeznaczeń dopuszczalnych nie może przekraczać 50 % powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi w planie lub w ramach danej inwestycji lub więcej niż 50 % powierzchni całkowitej obiektów zlokalizowanych na tych terenach,
13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejące lub ustalone w planie przeważające użytkowanie i przeznaczenie terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
14) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,
15) terenach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
16) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem przeznaczenia podstawowego w planie,

17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków,
18) proekologicznych systemach grzewczych – należy przez to rozumieć takie systemy techniczne dla uzyskania ciepła, które nie powodują większych emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych niż zdalaczynny system ciepłowniczy, system ogrzewania gazowego lub olejem opałowym,
19) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartość określającą procentowy udział powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na danej działce lub terenie do całkowitej powierzchni tej działki lub terenu / należy przez to rozumieć proporcję sumy powierzchni zabudowy obiektów liczonej po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu objętego projektem zagospodarowania działki,
20) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć zagospodarowanie lub użytkowanie terenu powodujące przekroczenie dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych poziomu emisji zanieczyszczeń lub substancji, promieniowania, wibracji lub hałasu do środowiska,
21) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
22) wolnostojących obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i wszelkiego rodzaju obiekty usługowe (typu: stragany, kioski, małe pawilony handlowe), które towarzyszą obiektom o funkcji podstawowej,
23) terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – należy przez to rozumieć obszary o predyspozycjach do powstania różnego typu osuwisk (teren D1 i D2) określone w oparciu o „Katalog osuwisk województwa katowickiego" z 1975 r.

§ 3
Przepisy dotyczące wszystkich terenów objętych planem

1. Ustala się następujące przepisy dotyczące wszystkich terenów objętych planem:
   1) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:
      a) przy wyposażeniu nowych budynków nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,
      b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających lub mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      c) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenów na cele związane ze składowaniem odpadów oraz termicznym przekształcaniem odpadów,
      d) sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z planami gospodarki odpadami i przepisami szczególnymi w tym zakresie,
      e) ochronę terenów o symbolach **MN** przed hałasem zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie,
      f) możliwość odprowadzenia wód opadowych do cieków powierzchniowych wyłącznie po spełnieniu wymogów określonych w obowiązujących przepisach w tym zakresie,
      g) konieczność odprowadzenia ścieków sanitarnych do ogólnogminnych systemów kanalizacyjnych. Do czasu objęcia poszczególnych terenów zabudowy siecią kanalizacji gminnej, dopuszcza się doprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia wywozu nagromadzonych nieczystości do wyznaczonej stacji zlewnej ścieków lub stosowania atestowanych oczyszczalni przydomowych,
      h) zakaz zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający zagrożenia dla strefy ochrony ujęcia wód podziemnych „Pogórze" oraz głównych zbiorników wód podziemnych zalegających pod terenami objętymi planem, a w szczególności konieczność przestrzegania przepisów ujętych w decyzji dotyczącej strefy ochronnej ujęcia wody „Pogórze" ustanowionej decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Bielsku Białej znak OS-6210/64/97 z dnia 22.12.1997r., tj. w zewnętrznej pośredniej strefie zabrania się: nawożenia gruntów nawozami sztucznymi i naturalnymi dawką większą niż ustalona po zbadaniu gleby na zasobność N, P, K ; stosowania środków ochrony roślin niezgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących ochrony roślin (obecnie ustawa z dnia 18

grudnia 2003 r. o ochronie roślin Dz. U. nr 133 z 2008 r. poz. 849 z późniejszymi zmianami); wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wody i ziemi; rolniczego wykorzystania ścieków (nie dotyczy ściółkowej hodowli w gospodarstwach indywidualnych); przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych; lokalizowania zakładów przemysłowych, bezściółkowego chowu zwierząt; lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych o zasięgu ponad regionalnym oraz rurociągów do ich transportu; lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych. W zewnętrznej pośredniej strefie nakazuje się: realizację kanalizacji zakończonej urządzeniami oczyszczającymi równolegle do realizacji wodociągów; posiadanie na terenach nieskanalizowanych szczelnego zbiornika na ścieki i wywożenia ich na wskazane miejsce; posiadanie przy prowadzeniu działalności hodowli ściółkowej szczelnej płyty gnojowej.

2) ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) forma obiektów na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy wymaga nawiązania do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie; obowiązuje wymóg realizacji symetrycznych dachów spadzistych dla nowej zabudowy mieszkaniowej,
   b) nakaz realizacji pokrycia dachów spadzistych w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym,
   c) zabrania się realizacji:
      - dachów z przesunięciem poziomów połaci w kalenicy,
      - form architektonicznych typu: wieże, baszty, rotundy,
      - okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz jaskrawej kolorystyki na elewacjach budynków,
      - ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych prefabrykowanych.
3) zasady rozbudowy i modernizacji układu komunikacji kołowej, parkingów, garaży oraz infrastruktury technicznej:
   a) w terenie o symbolu **D2/MN** ustala się możliwość realizacji parkingu dla samochodów osobowych oraz garażu o maksymalnie dwóch stanowiskach dla samochodów osobowych,
   b) w ramach terenów objętych planem dopuszcza się możliwość realizacji prywatnych dróg wewnętrznych, których szerokość w liniach rozgraniczających nie będzie mniejsza niż 6,0 m,
   c) realizacja zabudowy na terenie o symbolu **D2/MN** wymaga zapewnienia własnościowego dostępu do drogi publicznej,
   d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej przy dopuszczeniu poboru wody ze studni lokalnych lub lokalnych bądź grupowych ujęć wody, pod warunkiem, że jakość wody odpowiada warunkom sanitarnym,
   e) przebiegi sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, prowadzenie sieci w inny sposób dopuszcza się w przypadkach, gdy wymagają tego względy technologiczne,
   f) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odległości zabudowy od sieci istniejących i planowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – ustala się, w ramach terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD, konieczność kształtowania atrakcyjności przestrzeni publicznej.

2. Nie ustala się konieczności przeprowadzenia obligatoryjnych procedur scalania i podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów nieruchomości celem regulacji przebiegu granic i poprawy zagospodarowania działek przyległych, oraz wydzielania nowych działek budowlanych zgodnie z przepisami planu.
4. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia obszarów zagrożeń powodziowych.
5. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty o wartościach kulturowych.

6. Tereny o symbolach **D1 i D2** znajdują się w granicach terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
7. Na terenach, o których mowa w ustępie 6 ustala się:
   1) przed przystąpieniem do zabudowy nakaz przeprowadzenia oceny warunków geologicznych w oparciu o stosowne dokumenty wynikające z przepisów odrębnych,

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
3) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych,
4) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem rowów,
5) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu,
6) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i wprowadzenie nowej roślinności ograniczającej erozję stoku.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW:

- przeznaczenie terenów
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- przepisy dotyczące szczególnych wymagań kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 4

Dla terenu o symbolu **D2/MN** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
1) przeznaczenia dopuszczalne:
   a) obiekty usługowe oraz adaptacja pomieszczeń mieszkalnych dla funkcji usługowych, przy czym dopuszcza się adaptację całości powierzchni budynku dla funkcji usług zdrowia, odnowy biologicznej oraz jako zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, krawieckie, pracownie projektowe i artystyczne oraz inne o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie,
   b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze oraz garaże o maksymalnie dwóch stanowiskach dla samochodów osobowych,
   c) ogrody i uprawy przydomowe;
   d) obiekty małej architektury,
   e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
2) przeznaczenia zabronione:
   a) wszelkiego rodzaju funkcje, których uciążliwość oddziaływania wykracza poza obrys działki na której są zlokalizowane,
   b) obiekty i pomieszczenia związane z gospodarczą hodowlą zwierząt oraz szklarnie i tunele foliowe związane z produkcją roślin,
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 11,5 m;
   b) maksymalna wysokość wolnostojących budynków towarzyszących - 3,5 m dla budynków z dachami płaskimi oraz 5,5 m dla budynków z dachami spadzistymi,
   c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 40 %,
   d) minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 30%,
   e) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunkach planu,
   f) minimalna powierzchnia wydzielanych działek: dla zabudowy wolnostojącej - 800 m^2; dla zabudowy bliźniaczej - 600 m^2; dla zabudowy szeregowej - 400 m^2,
   g) ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących budynków towarzyszących w granicach własności działek,
   h) przy podziałach geodezyjnych należy zapewnić dostęp wydzielanych działek do drogi publicznej (bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną), oraz zapewnić aby szerokość frontów działek wynosiła minimum 18,0 m zaś kąt pomiędzy granicą wydzielanych działek a kierunkiem pasa drogowego wynosił 90^0 z tolerancją 30^0 w obie strony.

§ 5

Dla terenu o symbolu **D2/ZL** o przeznaczeniu podstawowym określonym jako tereny lasów i zadrzewień ustala się:
1) przeznaczenia dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
2) przeznaczenia zabronione: zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wymienionych w pkt 1.

§ 6

Dla terenu o symbolu **D1/KDW** o podstawowym przeznaczeniu dla dróg wewnętrznych ustala się:
1) przeznaczenia dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu drogowego,
   b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
   c) chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń parkowa,
2) przeznaczenia zabronione - obiekty kubaturowe
3) wskaźniki zagospodarowania przestrzennego:
   a) z zastrzeżeniem lit. b postulowana minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,0 m
   b) dopuszcza się możliwość poszerzenia i zwężenia linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

Dla obszaru objętego planem ustala się do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały możliwość dotychczasowego wykorzystania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Dla terenu o symbolu **D2/MN** ustala się 15 % stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.