

**UCHWAŁA**  
**RADY GMINY WILKOWICE**  
**NR ..... z dnia .....r**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
zlokalizowanego w miejscowości Mieszna w rejonie ulicy Dębowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1; ust.8, art. 27 i art. 29 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami),

**po stwierdzeniu, że**

przyjęte ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Mieszna w rejonie ulicy Dębowej nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice”, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku

**Rada Gminy Wilkowice uchwała:**

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Mieszna w rejonie ulicy Dębowej

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne.**

**§ 1.**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Mieszna w rejonie ulicy Dębowej, w granicach określonych na rysunku zmiany planu.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w ust. 1, składa się z tekstu zmiany planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały, oraz załączników:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu sporządzony na mapie zasadniczej w wersji cyfrowej w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.
3. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granica opracowania;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbol terenów:
    - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) ZW - tereny zieleni nieurządzonej wzdłuż cieków wodnych.
4. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wraz ze strefami technicznymi nie stanowią ustaleń zmiany planu i mają charakter informacyjny
5. Niezależnie od przeznaczenia podstawowego, mogą występować dodatkowo (bez jego jednoznacznego definiowania w zmianie planu):
  - 1) dojazdy niewydzielone - nie dotyczy terenu ZW;
  - 2) komunikacja piesza i rowerowa;
  - 3) parkingi - nie dotyczy terenu ZW;
  - 4) budynki pomocnicze (garaże, pomieszczenia gospodarcze itp.) - nie dotyczy terenu ZW;
  - 5) zieleń;
  - 6) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej z wyłączeniem ładowisk.

**§ 2.**

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Wilkowice;
- 2) **Zmianie Planu** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będących przedmiotem niniejszej uchwały;

- 3) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć planowane przeznaczenie terenu, które dominuje w terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **Dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych;
- 6) **Powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów na poziomie parteru budynku;
- 7) **Proekologicznych źródłach ciepła** - należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysokosprawnych źródeł ciepła;
- 8) **Usługach nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność i usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich działek oraz środowiska, dla których strefa oddziaływania mieści się w obrębie przedmiotowej działki.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 3.**

1. W ramach terenu objętego niniejszą uchwałą nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się zasady lokalizacji reklam:
  - 1) zakaz lokalizacji reklam w terenie ZW;
  - 2) maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej na ogrodzeniach prywatnych posesji 2m<sup>2</sup>, w pozostałych przypadkach 4m<sup>2</sup>;
  - 3) forma architektoniczna reklam musi nawiązywać do charakteru i wystroju elewacji;
  - 4) reklamy na budynkach lokalizować w sposób nie naruszający ciągłości kompozycji, bryły i wystroju architektonicznego.

#### **§ 4.**

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Zasady ochrony środowiska**

#### **§ 5.**

1. W obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny osuwisk, tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych oraz tereny i obszary górnicze.
2. Obszar objęty zmianą planu nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W obszarze objętym zmianą planu nie występuje żadna z obszarowych form ochrony przyrody.
3. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się ochronę przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się:
  - 1) nakaz:
    - a) stosowania proekologicznych źródeł ciepła dla celów grzewczych i socjalno – bytowych,
    - b) ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu,
    - c) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów,
    - d) w przypadku lokalizacji parkingów – ustala się nakaz wykonania nawierzchni utwardzonej umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory błota i oleju – dla parkingów powyżej 0,1ha;
    - e) ochrony obszaru źródłiskowego wraz z doliną cieku wodnego oraz towarzyszącą zielenią wysoką;
  - 2) zakaz:
    - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa,
    - b) grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód powierzchniowych oraz od górnej skarpy cieku z uwzględnieniem pkt. 4.1e;
    - c) lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż:
      - 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej (dla wód stanowiących własność Skarbu Państwa) z uwzględnieniem pkt. 4.1e,
      - 6 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku (dla wód pozostałych) z uwzględnieniem pkt. 4.1e;
  - 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny może być wymagany przez właściwy organ, na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

## **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **§ 6.**

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

## **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane**

### **§ 7.**

1. Poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd do dróg publicznych (przez dojazdy niewydzielone), z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.
2. Za zgodne z ustaleniami zmiany planu uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg oraz ciągów pieszo - jezdnych do działek budowlanych w obrębie terenu objętego zmianą planu.
3. Podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90°; w przypadku scaleń i podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie przeważającym - kąt należy odpowiednio dostosować.
4. Ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek w terenach przeznaczonych w zmianie planu dla różnego typu zabudowy i zainwestowania:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>, front 18m;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej /na 1 budynek/ - 600m<sup>2</sup>, front 15m.
  - 3) dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki.

## **Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

### **§ 8.**

1. Teren MN obsługiwany będzie przez ulicę Dębową uzupełniony przez ciągi pieszo-jezdne oraz dojazdy niewydzielone (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).
2. Dopuszcza się korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.
3. Za zgodne ze zmianą planu uznaje się wyznaczenie i realizację ścieżek rowerowych i nowych szlaków turystycznych na całym obszarze objętym ustaleniami zmiany planu.

## **Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

### **§ 9.**

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru ustala się zasady obsługi obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej istniejącej na terenie gminy; do czasu realizacji systemów kanalizacyjnych dopuszcza się wykorzystanie oczyszczalni grupowych, zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
2. Utrzymuje się w obszarze opracowania zmiany planu, system zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, ujęć indywidualnych i studni, oraz dopuszcza się ich realizację według potrzeb.
3. Dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, ich rozbudowę oraz zmianę parametrów technicznych.
4. W celu obsługi terenu objętego zmianą planu ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowej zmiany planu. Lokalizacja sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej będzie ustalana na etapie procesu budowlanego, tj. na zasadach określonych w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.
5. W obszarze objętym opracowaniem zmiany planu dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami zmiany planu, zachowując warunki przepisów szczególnych.
6. Realizacja sieci i urządzeń nie objętych wymogiem wyznaczenia na rysunku zmiany planu jest dopuszczona dla obszarów objętych niniejszą uchwałą.
7. W celach informacyjnych wyznaczono na rysunku zmiany planu strefy techniczne wokół obiektów i sieci energetycznych średniego napięcia oraz wysokoprężnych sieci gazowych.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe**

**Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów (z wyłączeniem terenów komunikacji), w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

### **§ 10.**

1. Podstawowa forma zabudowy – budynki wolnostojące. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych

z gospodarczymi i garażami oraz stosowanie zabudowy bliźniaczej. Zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej.

2. Podstawowa forma dachu:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci  $30^\circ - 45^\circ$ , z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
- 2) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci  $15^\circ - 45^\circ$ , z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci  $15^\circ - 45^\circ$ .

3. Maksymalna wysokość zabudowy – 15m; dla budynku liczona od najniższego poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do kalenicy:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 12m;
- 2) dla budynków gospodarczych - 5m;
- 3) dla budynków garaży – 5m.

4. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Powierzchnia biologicznie czynna ma wynosić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,5.

### § 11.

1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **MN** z podstawowym przeznaczeniem pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu ustala się:

- 1) możliwość przeznaczenia lub zmiany sposobu użytkowania obiektów w części na usługi nieuciążliwe, maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 3) możliwość lokalizacji nowych obiektów nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług nieuciążliwych - wbudowanych, przy czym powierzchnia zabudowy funkcji usługowej nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy na działce;
- 4) utrzymanie oraz realizację zieleni urządzonej, ogrodów przydomowych i obiektów małej architektury;
- 5) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej powinna wynosić dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej min.  $800 \text{ m}^2$ ; dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki;
- 6) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej powinna wynosić dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej min.  $600 \text{ m}^2$ ; dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki;
- 7) obowiązują zapisy paragrafów 1-10 i 13.

### § 12.

1. Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **ZW** z podstawowym przeznaczeniem dla terenów zieleni nieurządzonej wzdłuż cieków wodnych, pełniącej funkcję otuliny biologicznej wód, funkcje izolacyjne oraz stanowiącej zadrzewienia śródpolne i stabilizujące skarpy.

2. Dla terenu ustala się:

- 1) utrzymanie i ochronę istniejących cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 2) możliwość zalesień na terenach nie zmeliorowanych;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) ochronę istniejącej zieleni wysokiej;
- 5) obowiązują zapisy paragrafów 1-10 i 13.

### § 13.

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z wejściem w życie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów:

- 1) MN - 30% od wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) ZW - 1% od wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział III**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 14.**

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

**§ 15.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Urzędu Gminy Wilkowice.

**§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilkowice.

**§ 17.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.