

z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r., poz.1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

**Rada Gminy Wilkowice**  
**stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice” przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku**  
**uchwała**  
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej w dalszej części określana „uchwałą” obejmuje obszar określony na rysunku planu.

2. Uchwała składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie ewidencyjnej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

§ 2. 1. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie na podstawie ustaleń planu,
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. W planie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- a) tereny górnicze;
- b) obszary górnicze;
- c) udokumentowane złoża;
- d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa geologicznego i górniczego jako obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- e) tereny zamknięte;
- f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- g) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- h) obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć, obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to określony w ustaleniach planu rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który nie koliduje, lecz uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) adaptacji – należy przez to rozumieć, zachowanie istniejących budynków z możliwością przeprowadzenia robót związanych z remontem, rozbudową i przebudową na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały;
- 5) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć, wskaźnik o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć, miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe, garaże wbudowane w budynek mieszkalny;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków, nośników reklamowych bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej tereny z dopuszczeniem przekroczenia tej granicy przez elementy budynków takie jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, okapy, wykusze, podesty;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku budynków: sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej:
    - wlicza się przykryte części zewnętrzne budynku, takie jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także balkony i tarasy,
    - nie wlicza się zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków oraz osłon elementów ponad płaszczyzną dachu,
  - b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych: powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć, teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
- 12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, sumę wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 13) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć, powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 14) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie: obsługi komunikacyjnej, zaplecza technicznego i gospodarczego, zieleni urządzonej i małej architektury, infrastruktury technicznej;
- 15) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu,

- b) w przypadku budynków – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą maksymalnej liczonej w metrach wysokości budynku;
- 16) wymianie substancji - rozumie się przez to odbudowę budynku (w miejscu przeznaczonym do rozebrania lub w bezpośrednim sąsiedztwie, w obrębie działki inwestora) z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych;

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica opracowania;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) numer i symbol przeznaczenia terenu
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu:
    - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) ZL - tereny lasów,
    - c) ZE - tereny zieleni nieurządzonej,
    - d) KDD - tereny dróg dojazdowych,
  - 6) obszar planu w granicach opracowania znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu**

§ 5. W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru zabudowy zespołów osadniczych, ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

- 1) Budynki mogą być realizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel w niniejszym planie.
- 2) Tereny, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy - do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.
- 3) Usytuowanie budynków lokalizowanych w obrębie grup istniejącej zabudowy lub w ich sąsiedztwie winno nawiązywać do formy przeważającej, a w szczególności uwzględniać przeważający kąt położenia w stosunku do dróg publicznych i zachowanie linii zabudowy (w przypadkach pozwalających na jej ustalenie w oparciu o stan istniejący).
- 4) Sposób usytuowania projektowanych budynków winien uwzględniać: utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych;
- 5) Gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy, z uwzględnieniem położenia i ekspozycji.
- 6) Podstawową formą zabudowy winny być - bez względu na przeznaczenie - budynki wolnostojące. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi, usługowymi i garażami oraz stosowanie zabudowy bliźniaczej.
- 7) Podstawowa forma dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 45°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 45°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy jednospadowe;

8) Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkalnych jednorodzinnych - 10 metrów;
- b) gospodarczych - 6 metrów;
- c) garaży - 6 metrów;

9) Dla budynków istniejących:

- a) przy nadbudowie, przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w pkt 7, dopuszcza się zwiększenie do 20% wysokości określonej w pkt.8;
- b) jeżeli plan nie dopuszcza na danym terenie lokalizacji nowych budynków, możliwość rozbudowy budynków istniejących ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 25 %; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu; ustalenia powyższe nie dotyczą obiektów, które powstały niezgodnie z przepisami prawa.

10) Obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe lub garażowe łącznie na 1 budynek mieszkalny;

§ 6. W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się parametry i wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

- 1) Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać na terenach MN - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej winien wynosić na terenach MN - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) Intensywność zabudowy: maksymalna 0,5, minimalna 0,01
- 4) W przypadku przekroczenia określonych w ust. 1 i 2 wskaźników w zabudowie istniejącej wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych.

§ 7. 1. Na terenach przeznaczonych do zabudowy ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- 1) przy drogach (ulicach) oznaczonych symbolem KDD - minimum 6 metrów od krawędzi jezdni;
- 2) od drogi wojewódzkiej nr 942 (poza obszarem opracowania) - minimum 12 metrów od krawędzi jezdni.

2. Odległości, o których mowa w ust. 1 mogą zostać zmniejszone za zgodą zarządcy drogi w przypadku, gdy:

- 1) budynek lokalizowany jest w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy;
- 2) ze względu na położenie i wielkość działki, wynikającą z istniejących podziałów, lokalizacja budynku z zachowaniem wskazanej w planie linii zabudowy nie jest możliwa.

§ 8. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, a ponadto ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną określonych w planie;
- 2) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz zagrożonych wystąpieniem poważnych awarii;
- 4) prowadzenie wyłącznie takiej działalności gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych poziomów poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

- 6) nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z parkingów i powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 7) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami;

§ 9. 1. Dla ochrony szczególnych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych przyjmuje się w obszarze uwarunkowania ustalone dla otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego utworzonego Rozporządzeniem Nr 10/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998r. (Dz. Urz. Województwa Bielskiego Nr 10, poz. 111).

2. Na terenie otuliny (obejmującej cały obszar opracowania) obowiązują ogólne zasady ochrony określone w wymienionym Rozporządzeniu.

§ 10. Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się na całym obszarze opracowania:

- 1) Nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni, w tym:
  - a) spełniających funkcje przeciwoerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne);
  - b) stanowiących biologiczną strefę ochronną wód (przylegające do wód powierzchniowych tereny z trwałą runią łąkową oraz kępami drzew i krzewów), oznaczonych na rysunku planu symbolami ZE;
  - c) zieleni wysokiej i niskiej w obrębie terenów zabudowanych;
  - d) pojedynczych drzew, zwłaszcza starodrzewu - w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) Obowiązek zachowania odległości projektowanych obiektów kubaturowych od granicy terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.
- 3) Obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w § 6 ust. 2 "powierzchni biologicznie czynnych" w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy.

§ 11. W zakresie ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia planu w zakresie gabarytów obiektów, formy ogrodzeń, układu przestrzennego.

§ 12. W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

- 1) Tereny i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojeżdżalność i całoroczny dojazd do dróg publicznych (bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne ogólnodostępne albo dojazdy niewydzielone), z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.
- 2) Zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
- 3) Zachować określone w przepisach Prawa budowlanego odległości budynków od lasów.

§ 13. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, dla obszarów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach odrębnych i przyjmuje się dla: terenów oznaczonych w planie symbolami MN - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

§ 14. 1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych usług, działalności gospodarczej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów), z zachowaniem wymogów określonych w § 6 i ust.5.

2. Ustala się obsługę terenów przez ustalony w planie system dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, a w stosunku do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dostęp do drogi publicznej.

3. Scalanie i podziały działek należy prowadzić w oparciu o istniejące zjazdy lub wykorzystując możliwość dojazdu od strony dróg niższych kategorii. W przypadkach uzasadnionych, zarządca drogi może dopuścić inne rozwiązanie.

4. 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.

5. Ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek przy nowych podziałach na działki budowlane w terenach przeznaczonych w planie dla różnego typu zabudowy i zainwestowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>, front 18 m;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej to jest na jeden segment budynku - 600 m<sup>2</sup>, front 15 m;

6. Dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki.

7. Przy wydzielaniu działek z istniejącą zabudową należy uwzględnić przepisy Prawa Budowlanego dotyczące usytuowania budynków w stosunku do granic działki.

8. Minimalne wielkości działek podane dla poszczególnych kategorii terenów nie obowiązują w przypadku:

- a) dokonywania podziałów pod drogi, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych;
- b) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową, poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek lub zapewnienia dojazdów.

**§ 15. 1.** Tereny obsługiwane będą przez określony w planie system dróg publicznych uzupełniony przez ogólnie dostępne drogi i ulice wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).

2. Drogi i ulice klasy KDD obsługują połączenia lokalne.

3. Parametry techniczne dróg publicznych i ulic winny być dostosowane do przepisów określonych w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy.

4. Plan określa przebieg dróg wewnętrznych obsługujących grupy działek. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki "dojazdów niewydzielonych".

5. Ponadto zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na mapach ewidencyjnych gruntów, a niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz dopuszcza korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.

6. Plan nie reguluje obsługi komunikacyjnej terenów zieleni i lasów w zakresie dróg wewnętrznych (niezaliczanych do żadnej z kategorii dróg publicznych), zakładając utrzymanie istniejących dróg oznaczonych w mapach ewidencyjnych - z możliwością korekty ich przebiegu oraz zachowanie lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 16.** Ustala się zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę:

- a) ustala się sukcesywną budowę sieci wodociągowej;
- b) utrzymuje się w obszarze system zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, ujęć indywidualnych i studni, oraz dopuszcza ich realizację według potrzeb;
- c) zaspokojenie potrzeb na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych.

2) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) ustala się, iż z uwagi na objęcie obszaru planu zasięgiem aglomeracji, nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej na terenie gminy;
- b) dla terenów budowlanych położonych poza zasięgiem projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz dla istniejącej zabudowy rozproszonej ustala się obowiązek utrzymania i budowy oczyszczalni indywidualnych przy obiektowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych z odwozem ścieków do oczyszczalni
- c) do czasu realizacji systemów kanalizacyjnych dopuszcza się rozwiązania zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu porządku i czystości w gminie;
- d) ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;

- e) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów i powierzchni szczelnych poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami Prawa wodnego.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) utrzymuje się zasilanie obszaru poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno - kablową 15 kV i istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV - według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń;
  - b) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, nastąpi poprzez:
    - rozbudowę i przebudowę (np. wymianę transformatorów) istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia,
    - budowę nowych odcinków linii 15 kV oraz stacji 15/0,4 kV według potrzeb;
  - c) ustala się rozbudowę i budowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach określonych w odpowiednich ustaleniach planu w rozdziale 3.
- 4) Zaopatrzenie w gaz ziemny:
- a) utrzymuje się zewnętrzne źródła zasilania;
  - b) zaspokojenie potrzeb w okresie perspektywicznym nastąpi poprzez niezbędną rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz powiązanie poszczególnych sieci - według warunków ustalonych przez dysponenta sieci i urządzeń;
- 5) Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami.
- 6) Zaopatrzenie w ciepło:
- a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych zapewniających zachowanie warunków obowiązujących na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowanych jako uchwały sejmiku województwa śląskiego;
  - b) ustala się priorytet dla wykorzystywania ekologicznie czystych nośników energii cieplnej.
- 7) Obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:
- a) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;
  - b) dopuszcza się działanie różnych operatorów oraz rozwój telefonii bezprzewodowej, w tym możliwość lokalizacji stacji bazowych nieoznaczonych w rysunku planu.
- 8) W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi mieszkańców Gminy w zakresie:
- a) zaopatrzenia w wodę (w tym m. in. ujęć wód, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody, hydroforni);
  - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym m.in. przepompowni ścieków, przydomowych oczyszczalni ścieków);
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym m.in. stacji transformatorowych);
  - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło (w tym m.in. stacji redukcyjnych gazu);
  - e) ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej; pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
- 9) Dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, ich rozbudowę oraz zmianę parametrów technicznych.
- 10) W celu obsługi terenu objętego planem ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu. Lokalizacja sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej będzie ustalana na etapie procesu budowlanego, tj. na zasadach określonych w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.
- 11) W obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów szczególnych.

§ 17. W celu ochrony przed skutkami powodzi oraz zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody i prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych ustala się:

- 1) na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi obowiązuje:
  - a) odległość nowych obiektów kubaturowych:
    - 6 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków dla wód płynących (stanowiących własność Skarbu Państwa),
    - 3 metry od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieków (dla wód innych),
  - b) odległość ogrodzeń - zgodnie z Prawem wodnym;
- 2) w odległości mniejszej niż określone w ust.1a dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe, w tym ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 18. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami "MN 1 ÷ 2" z podstawowym przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów na usługi nieuciążliwe, na działkach mających zapewnioną właściwą obsługę komunikacyjną, w tym miejsca parkingowe;
- 3) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 4) możliwość lokalizacji nowych obiektów usługowych - wbudowanych lub wolnostojących, przy czym powierzchnia zabudowy funkcji usługowej nie może stanowić więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy na działce;
- 5) utrzymanie i budowę lokalnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz parkingów przy obiektach mieszkalnych;
- 6) utrzymanie oraz budowę dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej;
- 7) utrzymanie oraz realizację zieleni urządzonej, ogrodów przydomowych i obiektów małej architektury.

3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 5 ÷ 7 uchwały;

§ 19. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami "ZL1" z podstawowym przeznaczeniem dla **lasów**. Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie i ochronę drzewostanów dla zachowania trwałości lasów;
- 2) utrzymanie i ochronę istniejących cieków;
- 3) utrzymanie istniejących lokalnych ujęć wody z możliwością wykonywania robót budowlanych;
- 4) użytkowanie zgodne z planami urządzenia lasów państwowych (oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu) i niepaństwowych uwzględniającymi ich ochronny charakter;
- 5) możliwość realizacji urządzeń komunikacji pieszej i kołowej niezbędnej dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej oraz urządzeń dla wykorzystania turystycznego, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) możliwość zalesień na terenach nie zmeliorowanych.



3. Ustala się możliwość, bez konieczności wprowadzenia zmian w planie, uznania lasów za ochronne.

4. W terenach wyklucza się dewastację lasów oraz lokalizację wszelkiego zainwestowania za wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w ust.2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami "ZE1 ÷ 2" z podstawowym przeznaczeniem dla **zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym**, pełniącej funkcję otuliny biologicznej wód, funkcje izolacyjne oraz stanowiącej zadrzewienia śródpolne i stabilizującej skarpy.

2. W terenach ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) wymianę substancji oraz realizację obiektów uzupełniających (budynki gospodarcze, garaże) w granicach zabudowanej działki;
- 3) utrzymanie i ochronę istniejących cieków i urządzeń wodnych wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną;
- 4) możliwość urządzenia stawów oraz zagospodarowania części terenów jako trwałe użytki zielone;
- 5) obowiązek realizacji inwestycji związanych z regulacją cieków na odcinkach sąsiadujących z terenami zabudowanymi;
- 6) możliwość zalesień na terenach nie zmeliorowanych;
- 7) możliwość lokalizacji niezbędnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i tras konnych.

3. W terenach wyklucza się:

- 1) lokalizację obiektów kubaturowych, za wyjątkiem określonych w ust.2;
- 2) odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków;
- 3) naruszanie urządzeń melioracyjnych i innych urządzeń regulujących stosunki wodne;
- 4) stosowanie chemicznych środków ochrony roślin w strefach bezpośrednio przylegających do cieków.

4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 pkt.1 i 2 należy ponadto realizować przy uwzględnieniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w §5 ÷ 7 uchwały.

§ 21. 1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru wyznacza się tereny **dróg i ulic**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD 1** -drogi (ulice) publiczne klasy D (dojazdowe).

2. Ustala się podstawowe parametry dla dróg i ulic: **KDD1** - istniejące i projektowane drogi gminne dojazdowe o docelowych szerokościach 10 metrów w liniach rozgraniczających i przekrojach jednojezdniowych,

3. Plan nie reguluje przebiegu dróg wewnętrznych obsługujących tereny rolnicze i lasy.

4. Dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących w pasach drogowych obiektów budowlanych i urządzeń, za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 22. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 23. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości;

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN - 30%.
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilkowice.

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Wilkowice.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

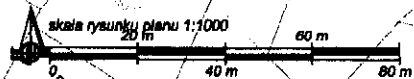
  
dr Bartosz Olma

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILKOWICE W ZACHODNIEJ CZĘŚCI GMINY W  
MIEJSCOWOŚCI BYSTRA (OBRĘB BYSTRA ŚLĄSKA), W REJONIE UL. NIECALEJ I UL. SZCZYRKOWSKIEJ

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLV/2018/1819  
RADY GMINY WILKOWICE  
Z DNIA 28 LISTOPADA 2018 R.  
WILKOWICE

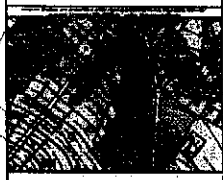


OPIS PLANU	
1	OPIS PLANU
2	OPIS PLANU
3	OPIS PLANU
4	OPIS PLANU
5	OPIS PLANU
6	OPIS PLANU
7	OPIS PLANU
8	OPIS PLANU
9	OPIS PLANU
10	OPIS PLANU
11	OPIS PLANU
12	OPIS PLANU
13	OPIS PLANU
14	OPIS PLANU
15	OPIS PLANU
16	OPIS PLANU
17	OPIS PLANU
18	OPIS PLANU
19	OPIS PLANU
20	OPIS PLANU
21	OPIS PLANU
22	OPIS PLANU
23	OPIS PLANU
24	OPIS PLANU
25	OPIS PLANU
26	OPIS PLANU
27	OPIS PLANU
28	OPIS PLANU
29	OPIS PLANU
30	OPIS PLANU
31	OPIS PLANU
32	OPIS PLANU
33	OPIS PLANU
34	OPIS PLANU
35	OPIS PLANU
36	OPIS PLANU
37	OPIS PLANU
38	OPIS PLANU
39	OPIS PLANU
40	OPIS PLANU
41	OPIS PLANU
42	OPIS PLANU
43	OPIS PLANU
44	OPIS PLANU
45	OPIS PLANU
46	OPIS PLANU
47	OPIS PLANU
48	OPIS PLANU
49	OPIS PLANU
50	OPIS PLANU
51	OPIS PLANU
52	OPIS PLANU
53	OPIS PLANU
54	OPIS PLANU
55	OPIS PLANU
56	OPIS PLANU
57	OPIS PLANU
58	OPIS PLANU
59	OPIS PLANU
60	OPIS PLANU
61	OPIS PLANU
62	OPIS PLANU
63	OPIS PLANU
64	OPIS PLANU
65	OPIS PLANU
66	OPIS PLANU
67	OPIS PLANU
68	OPIS PLANU
69	OPIS PLANU
70	OPIS PLANU
71	OPIS PLANU
72	OPIS PLANU
73	OPIS PLANU
74	OPIS PLANU
75	OPIS PLANU
76	OPIS PLANU
77	OPIS PLANU
78	OPIS PLANU
79	OPIS PLANU
80	OPIS PLANU
81	OPIS PLANU
82	OPIS PLANU
83	OPIS PLANU
84	OPIS PLANU
85	OPIS PLANU
86	OPIS PLANU
87	OPIS PLANU
88	OPIS PLANU
89	OPIS PLANU
90	OPIS PLANU
91	OPIS PLANU
92	OPIS PLANU
93	OPIS PLANU
94	OPIS PLANU
95	OPIS PLANU
96	OPIS PLANU
97	OPIS PLANU
98	OPIS PLANU
99	OPIS PLANU
100	OPIS PLANU



PRZEWODNICZĄCY RADY

dr Bartosz Olma



OPIS PLANU	
1	OPIS PLANU
2	OPIS PLANU
3	OPIS PLANU
4	OPIS PLANU
5	OPIS PLANU
6	OPIS PLANU
7	OPIS PLANU
8	OPIS PLANU
9	OPIS PLANU
10	OPIS PLANU
11	OPIS PLANU
12	OPIS PLANU
13	OPIS PLANU
14	OPIS PLANU
15	OPIS PLANU
16	OPIS PLANU
17	OPIS PLANU
18	OPIS PLANU
19	OPIS PLANU
20	OPIS PLANU
21	OPIS PLANU
22	OPIS PLANU
23	OPIS PLANU
24	OPIS PLANU
25	OPIS PLANU
26	OPIS PLANU
27	OPIS PLANU
28	OPIS PLANU
29	OPIS PLANU
30	OPIS PLANU
31	OPIS PLANU
32	OPIS PLANU
33	OPIS PLANU
34	OPIS PLANU
35	OPIS PLANU
36	OPIS PLANU
37	OPIS PLANU
38	OPIS PLANU
39	OPIS PLANU
40	OPIS PLANU
41	OPIS PLANU
42	OPIS PLANU
43	OPIS PLANU
44	OPIS PLANU
45	OPIS PLANU
46	OPIS PLANU
47	OPIS PLANU
48	OPIS PLANU
49	OPIS PLANU
50	OPIS PLANU
51	OPIS PLANU
52	OPIS PLANU
53	OPIS PLANU
54	OPIS PLANU
55	OPIS PLANU
56	OPIS PLANU
57	OPIS PLANU
58	OPIS PLANU
59	OPIS PLANU
60	OPIS PLANU
61	OPIS PLANU
62	OPIS PLANU
63	OPIS PLANU
64	OPIS PLANU
65	OPIS PLANU
66	OPIS PLANU
67	OPIS PLANU
68	OPIS PLANU
69	OPIS PLANU
70	OPIS PLANU
71	OPIS PLANU
72	OPIS PLANU
73	OPIS PLANU
74	OPIS PLANU
75	OPIS PLANU
76	OPIS PLANU
77	OPIS PLANU
78	OPIS PLANU
79	OPIS PLANU
80	OPIS PLANU
81	OPIS PLANU
82	OPIS PLANU
83	OPIS PLANU
84	OPIS PLANU
85	OPIS PLANU
86	OPIS PLANU
87	OPIS PLANU
88	OPIS PLANU
89	OPIS PLANU
90	OPIS PLANU
91	OPIS PLANU
92	OPIS PLANU
93	OPIS PLANU
94	OPIS PLANU
95	OPIS PLANU
96	OPIS PLANU
97	OPIS PLANU
98	OPIS PLANU
99	OPIS PLANU
100	OPIS PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/377/2018

Rady Gminy Wilkowice

z dnia 28 lutego 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WILKOWICE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH  
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY WILKOWICE ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE  
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) po zapoznaniu się z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej** Rada Gminy Wilkowice postanawia, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) budowę projektowanych dróg publicznych, ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych,
- b) budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej

2. Inwestycje o których mowa w ust.1 będą finansowane z budżetu Gminy Wilkowice, a także ze środków zewnętrznych.

3. Harmonogramu realizacji inwestycji nie określa się.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*dr Bartosz Olma*

**Uzasadnienie**

**do uchwały Rady Gminy Wilkowice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej**

Obszar objęty planem obejmuje tereny w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej, który obejmuje obszar o powierzchni około 2,31 ha.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu oraz dopuszczenie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach, w których „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice” przyjęte uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku ten kierunek przeznaczenia dopuściło. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje uchwała Nr XLV/451/2010 Rady Gminy Wilkowice z dnia 17 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice dla terenów położonych w części Bystrej i Mesznej od ul. Szczyrkowskiej w kierunku zachodnim do granic parku krajobrazowego Beskidu Śląskiego, której podstawowe ustalenia w zakresie opisu przeznaczeń podstawowych, dopuszczeń oraz wskaźników urbanistycznych zostały utrzymane.

Dlatego, też na wstępnym etapie prac planistycznych nad uchwałą inicjującą Rady Gminy Wilkowice o numerze uchwały nr XXIII/200/2016 z dnia 22 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej podjęta została decyzja, że przedmiotowa zmiana w istocie będzie nowym dokumentem, a nie wyłącznie nowelizacją obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podyktowane to zostało przede wszystkim analizą stanu prawnego, który był podstawą opracowania uchwały Nr XLV/451/2010 Rady Gminy Wilkowice z dnia 17 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice dla terenów położonych w części Bystrej i Mesznej od ul. Szczyrkowskiej w kierunku zachodnim do granic parku krajobrazowego Beskidu Śląskiego to jest stanu wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmienie według Dziennika Ustawa z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami do 25 września 2010r. Analiza wskazała na szereg zmian prawnych, które ze względu na ograniczony zakres przestrzenny, poprzez nowelizację nie mogłyby zostać prawidłowo wyartykułowane, w szczególności w zakresie zmian wynikających ze zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również z ustawy z dnia 16 listopada 2012 o zmianie ustawy - Prawo telekomunikacyjne oraz niektórych innych ustaw, ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw, ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji i innych.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) przedstawia się:

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

***1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej” uwzględniono:***

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu wyeliminowania chaosu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy w sposób harmonijny i nawiązujący do otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie planu;

- b) walory historyczne – w obszarze objętym planem brak obiektów i obszarów zabytkowych,
- c) walory współczesne – w obszarze planu brak walorów współczesnych,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) w obszarze planu występują tereny leśne i w ramach ustaleń planu utrzymano ich zakres przestrzenny,
  - b) w stanie istniejącym występują użytki rolne, jednakże zgodnie z ustaleniami planu oraz ustaleniami studium nie zostaną one zachowane,
  - c) w obszarze planu brak jest obszarów, które zostały lub mogą zostać uznane za cenne przyrodniczo,
  - d) *projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,*

e) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego. Została zapewniona odpowiednia ochrona terenu poprzez wprowadzenie:

-zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną określonych w planie;

-dopuszczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

-zakazu lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi oraz zagrożonych wystąpieniem poważnych awarii;

-nakazu prowadzenie wyłącznie takiej działalności gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych poziomów poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny;

-zakazu odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

-nakazu podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z parkingów i powierzchni szczelnych terenów produkcyjno - usługowych, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;

-nakazu odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami;

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić, iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują żadne obiekty podlegające ochronie kulturowej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w projekcie planu nie wskazano obszarów przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo

podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych,

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) w celu zagwarantowania dostępu do drogi publicznej, wskazano publiczny układ komunikacyjnego, mając jednocześnie na uwadze, iż część działek posiada zapewniony dostęp do dróg publicznych z dróg znajdujących się poza obszarem opracowania.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej i drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD1 nie będą realizowane inne cele publiczne, w zakresie realizacji uzbrojenia terenu plan gwarantuje możliwość jego realizacji;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące sąsiadujące z terenem planu drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Wilkowice wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły uwagi do planu,

h) przygotował projekt planu,

i) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej Radzie Gminy Wilkowice,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej projektowanego zagospodarowania.

**2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej” uwzględniono:**

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu oraz z uwagi na konieczność wskazania zgodnie z obowiązującym Studium terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W założeniu projekt planu ma doprowadzić do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzeni według obowiązującego stanu prawnego.

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

d) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,

**3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej” uwzględniono:**

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

- w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową o intensywności niepowodującej dużego ruchu komunikacyjnego;

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez bezpośredni dostęp wszystkich istniejących działek do drogi publicznej gminnej,

- utrzymanie obsługi planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej poprzez przystanek autobusowy zlokalizowany poza obszarem opracowania,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w Bystrzej prowadzona jest linia autobusowa zapewniająca połączenia z innymi częściami gminy i powiatu, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojazdu;



c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu jest obszarem zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym planowana nowa zabudowa stanowi uzupełnienie o kolejne linie zabudowy w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, utrzymuje tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium i planem miejscowym, jednakże z jednej strony należy je uznać za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z drugiej strony za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy. Wyznaczone tereny pod zabudowę charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Wilkowice potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilkowice i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno- przestrzennej poprzez plany miejscowe.

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastruktury techniczną i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie nie będzie generował wzrostu wydatków. Ponadto plan nie przyniesie bezpośrednio wydatków na realizację infrastruktury, gdyż większość uzbrojenie terenu został już zaplanowana w poprzednim planie miejscowym a ponadto w większości będzie realizowane przez właścicieli nieruchomości z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

**6. Procedura formalno-prawna**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w zachodniej części gminy w miejscowości Bystra (obręb Bystra Śląska), w rejonie ul. Niecałej i ul. Szczyrkowskiej zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 335 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

**7. Rozwiązania projektu planu**

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilkowice, przyjętego uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku. Podstawowe warunki kształtowania polityki przestrzennej „Studium...” w obszarze planu przyjmują jako kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym:

„Przeznaczenie podstawowe dla terenów mieszkaniowych:

MN - tereny przeznaczone są dla lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych: w formie jednej bryły lub zespołu budynków, z dopuszczeniem w ograniczonym zakresie powierzchniowym zagospodarowania różnymi formami działalności gospodarczej i usługowej; a także dla budynków gospodarczych i garaży,

Przeznaczenie uzupełniające dla terenów mieszkaniowych:

Z uwagi na skalę i szczegółowość sporządzania studium dla każdego terenu w ramach zespołów urbanistycznych mieszkaniowych przeznaczeniami mogącymi występować dodatkowo w jego granicach mogą być: drogi publiczne, drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi wewnętrzne, różne formy zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, a także zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury oraz urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zdefiniowania w przyszłych planach miejscowych.

Dla potrzeb społeczności lokalnej przy terenach MW umożliwia się lokalizację urządzeń rekreacji, a także placów zabaw. W terenach MN, MU w procesie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyznaczenie konkretnych terenów dla lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej, przy zachowaniu ogólnych parametrów kształtowania zabudowy określonych w studium.

Dla terenów oznaczonych symbolem „MN” studium określa następujące kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

-należy tak kształtować zabudowę, aby zminimalizować jej negatywny wpływ na walory wizualne i atrakcyjność krajobrazu,

-należy zapewnić ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych przed nieplanową zabudową rozproszoną,

-dla nowych terenów budowlanych - parametry działek budowlanych należy dopasować do ustaleń w tym zakresie w zależności od rodzaju terenu,

-należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe /cegła, drewno, kamień/,

-zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

-w stosunku do budynków istniejących, których forma architektoniczna nie spełnia określonych wymogów, zaleca się stopniową zmianę ich formy przy okazji remontów, przebudowy lub nadbudowy.

Dla terenów oznaczonych symbolem „MN” studium określa następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania: powierzchnia zabudowy 30 – 50 %, powierzchnia biologicznie czynna 30 – 50 %, kształt dachu, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30 - 45, wysokość budynku, 6 – 12 m”

W ramach zespołów urbanistycznych zieleni i wód na obszarze gminy Wilkowice wyróżniamy:

Tereny wód powierzchniowych i zieleni przywodnej ZW,

Przeznaczenie podstawowe dla terenów zieleni i wód:

ZW - tereny przeznaczone dla wód powierzchniowych i zieleni przywodnej z możliwością prac związanych z utrzymaniem koryt wodnych, ochroną przeciwpowodziową i ochroną brzegów, w tym budowę mostów, śluz, przepustów, obwałowań, progów wodnych itp.

Przeznaczenie uzupełniające dla terenów zieleni i wód:

ZE - przeznaczeniami uzupełniającymi mogą być: drogi wewnętrzne, a także obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów,

ZLp,ZL - tereny przeznaczone dla gospodarki leśnej w lasach prywatnych i państwowych,

ZLz - tereny przeznaczone pod zalesienia”

Kierunki te na etapie planu zostały wprowadzone z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.

PRZEWODNICZĄCY RADY

dr Bartosz Olma