

z dnia 27 maja 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2020r., poz.713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 )

**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 fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice**

**Rozdział 1.**

**Przepisy Ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Wilkowice, dla terenów położonych we wschodniej części gminy, zlokalizowanych w miejscowości Wilkowice (obręb ewidencyjny Huciska) pomiędzy ul. Żniwną a granicą administracyjną Gminy Wilkowice w dalszej części określany „planem”, obejmuje obszar określony na rysunku planu.

2. Plan 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 niniejszego planu jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć, obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć, rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć, 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 niniejszego planu;
- 5) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, niewydzielone 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 przejścia 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, garaże wbudowane w budynek mieszkalny;
- 9) 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 2019 r., poz. 1065);
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej;
- 11) 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, infrastruktury technicznej;
- 12) 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;
- 13) wymianie substancji - należy przez to rozumieć, odbudowę budynku w miejscu rozbiórki 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) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu: MN/RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 5) obszar planu w granicach opracowania znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego.

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 terenie przeznaczonym na ten cel w niniejszym planie;
- 2) 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;
- 3) nakazuje się formę zabudowy jako budynki wolnostojące;
- 4) dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażami oraz stosowanie zabudowy bliźniaczej;
- 5) zakazuje się zabudowy szeregowej;
- 6) podstawowa forma dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i pozostałych obiektów budowlanych - 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, dopuszcza się dachy jednospadowe dla garaży o powierzchni zabudowy do  $30m^2$ ;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy 18 metrów, w tym dla obiektów budowlanych:
  - a) mieszkalnych jednorodzinnych - 12 metrów,
  - b) gospodarczych - 5 metrów,
  - c) garaży - 5 metrów;
- 8) 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 terenu ustala się parametry i wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać na terenie MN/RM - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić na terenie MN/RM - co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: maksymalna 0,5, minimalna 0,01.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną określonych w planie;
- 2) 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;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

- 4) nakaz podczyszczenia - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych i roztopowych z parkingów, zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 5) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 8. 1.** Dla ochrony szczególnych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych przyjmuje się w obszarze planu uwarunkowania ustalone dla otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego utworzonego Rozporządzeniem 9/98 Wojewody Bielskiego z dnia 16 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Bielskiego Nr 9, poz.110).

2. Na terenie otuliny, obejmującej cały obszar planu, obowiązują ogólne zasady ochrony określone w wymienionym Rozporządzeniu.

**§ 9.** Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się na całym obszarze planu:

- 1) nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni, w tym: zieleni wysokiej i niskiej w obrębie terenu zabudowanego;
- 2) obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w § 6 ust. 2 „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenu przeznaczanego dla zabudowy.

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

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

- 1) teren i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście 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.

**§ 12.** W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, dla obszarów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania wyróżnia się teren, zaliczony do poszczególnego rodzaju określonego w przepisach odrębnych i przyjmuje się dla terenu oznaczonego w planie symbolem MN/RM - dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**§ 13. 1.** Powierzchnia terenu 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.

2. Ustala się obsługę terenów w oparciu o ustawy o dostępie 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. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) 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,
- b) minimalne powierzchnie działek oraz szerokość frontu działek:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM, 1000m<sup>2</sup>, front 20m,
  - dla pozostałych działek - 100 m<sup>2</sup>, front 1 m,
- c) dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10% dla powierzchni działki i szerokości frontu działki.

**§ 14. 1.** Teren obsługiwany jest przez istniejącą drogę wewnętrzną ul. Żniwną (nie zaliczoną do żadnej z kategorii dróg publicznych), która ma powiązanie z drogą publiczną ul. Wyzwolenia.

2. W obrębie terenu przeznaczanego pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki "dojazdów niewydzielonych".

3. 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.

**§ 15.** 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 planu 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,
  - 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;
- 5) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z 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 gazów),
  - e) ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej; pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu;
- 9) w celu obsługi terenu objętego planem ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu;
- 10) 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.
- § 16.** 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 30%.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem „MN/RM.1” z podstawowym przeznaczeniem **pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową** wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. W terenie ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 2) utrzymanie i budowę lokalnych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz parkingów przy obiektach mieszkalnych;
- 3) utrzymanie oraz budowę dróg wewnętrznych i dojazdów niewydziałonych zapewniających dostęp do drogi publicznej;
- 4) utrzymanie oraz realizację zieleni urządzonej, ogrodów przydomowych;
- 5) możliwość realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 6) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej powinna wynosić min. 1000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki.

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

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 18.** Wykonanie planu powierza się Wójtowi Gminy Wilkowice.

**§ 19.** Plan podlega publikacji na stronie internetowej gminy Wilkowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

*Marcin Kwiatek*  
mgr **Marcin Kwiatek**