

**UCHWAŁA NR XLI/338/2013
RADY GMINY WILKOWICE**

z dnia 27 listopada 2013 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 (t.j. - Dz. U. z 2013 poz. 594 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 (t.j. - 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 uchwala:

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala 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. 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. Ilekroć 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 ład 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 2m², w pozostałych przypadkach 4m²;
- 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 cieków wodnych 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) groźby nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód powierzchniowych oraz od górnej skarpy cieków 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 cieków (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 dojeżdżenie 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 m², front 18m;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej /na 1 budynek/ - 600m², 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 2. Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów (z wyłączeniem terenów komunikacji), w tym zasady ochrony i kształtowania ład 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° - 45°, 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° - 45°, 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° - 45°.

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.

7. Dla terenu MN ustala się zapewnienie minimum 2 miejsca/1 budynek mieszkalny (łącznie z garażem) oraz minimum 1 miejsce/1 lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe/50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

§ 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 m²; 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 m²; 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 3. 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.

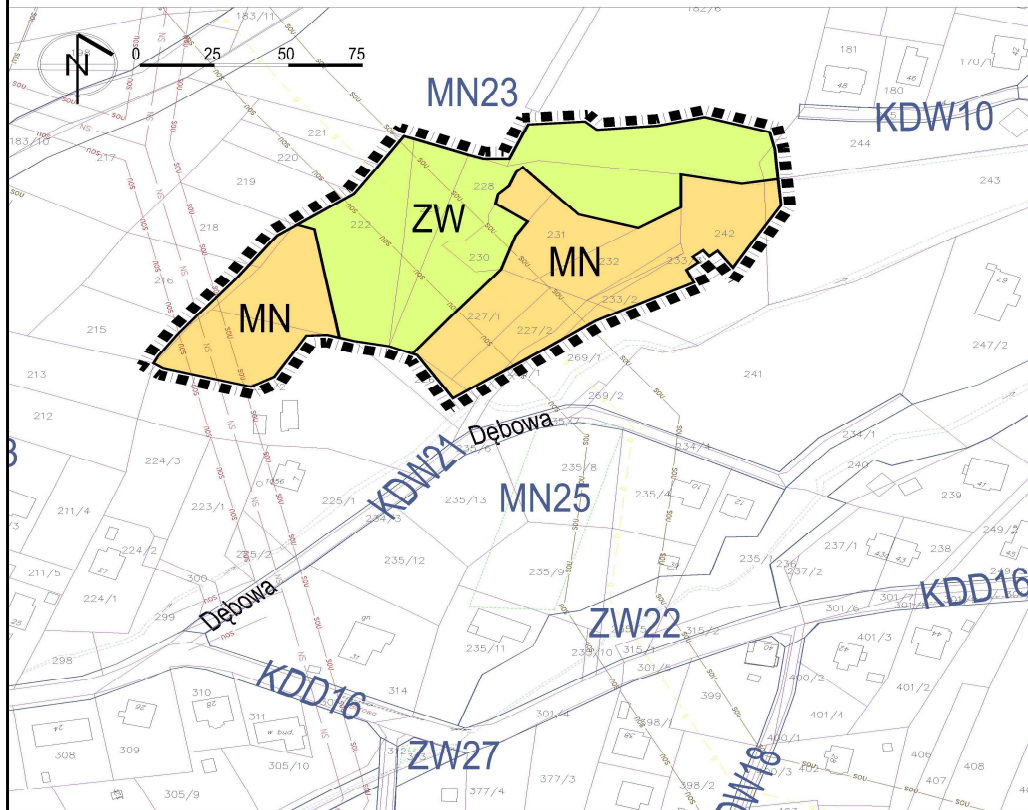
Przewodniczący Rady Gminy

Bartosz Olma

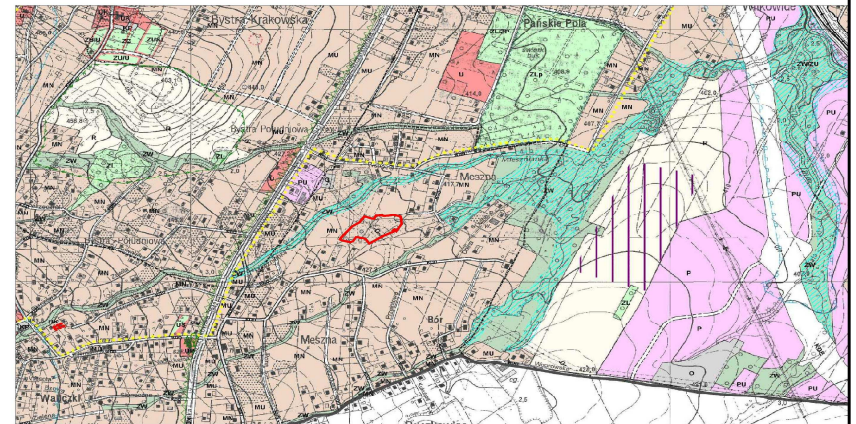
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W MIEJSCOWOŚCI MESZNA W REJONIE ULICY DĘBOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/338/2013 RADY GMINY WILKOWICE Z DNIA 27 listopada 2013r.

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILKOWICE



OZNACZENIA

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	SYMBOLE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	ZW - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ WZDŁUŻ CIĘKÓW WODNYCH
	STREFA TECHNICZNA OD SIECI ENERGETYCZNEJ
	STREFA TECHNICZNA OD SIECI GAZOWEJ
	ISTNIEJĄCA SIEĆ ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA WYSOKOPRĘŻNA
	INFORMACJA O PRZEZNACZENIU SĄSIEDNIH TERENÓW ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCĄ ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU
OZNACZENIA ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/338/2013

Rady Gminy Wilkowice

z dnia 27 listopada 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy realizowane będą w okresie ok. 10 lat stosownie do art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. - Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) finansowane będą z budżetu Gminy Wilkowice z zastrzeżeniem punktu 2,3 i 4.

2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art.5 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. - Dz. U. z 2013 r. poz. 885) oraz art. 3 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. - Dz. U. z 2010 roku Nr 80, poz. 526 z późn. zm.).

4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa stosownie do art. 80 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. - Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm).

UZASADNIENIE

Do Uchwały nr XLI/338/2013 Rady Gminy Wilkowice z dnia 27 listopada 2013r.

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

Uchwałą inicjującą niniejszą zmianę planu była Uchwała nr XXXI/255/2013 Rady Gminy Wilkowice z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Mieszna w rejonie ulicy Dębowej. Jej celem było przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z zakresem wyznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu, nowe przeznaczenia formułowano w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice. Ustalono, że tereny przeznaczone pod zainwestowanie będą obsługiwane z istniejącej ulicy Dębowej poprzez dojazdy niewydzielone, niewskazane na rysunku zmiany planu. Pozostawiono tereny wolne od zabudowy stanowiące cenny przyrodniczo obszar, nie nadający się pod lokalizację obiektów, z uwagi na możliwość wystąpienia lokalnych podtopień. Na takim stanowisku stała również Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, która przy próbie przeznaczenia całego terenu pod zainwestowanie, przedstawiła negatywną opinię na tego rodzaju przekształcenia.

Przyjęte rozwiązania 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.