

UCHWAŁA
RADY GMINY WILKOWICE
NR z dnia

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 3672/3 zlokalizowanej w miejscowości Wilkowice, przy ulicy Żywieckiej

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

po stwierdzeniu, że

przyjęte ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 3672/3 zlokalizowanej w miejscowości Wilkowice, przy ulicy Żywieckiej nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice”, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku

Rada Gminy Wilkowice uchwała:

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 3672/3 zlokalizowanej w miejscowości Wilkowice, przy ulicy Żywieckiej

Rozdział I
Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 3672/3 zlokalizowanej w miejscowości Wilkowice, przy ulicy Żywieckiej, 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 wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
3. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol terenu: MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
4. Niezależnie od przeznaczenia podstawowego, mogą występować dodatkowo (bez jego jednoznacznego definiowania w zmianie planu):
 - 1) dojazdy niewydzielone;
 - 2) komunikacja piesza i rowerowa;
 - 3) parkingi;
 - 4) budynki pomocnicze (garaże, pomieszczenia gospodarcze itp.);
 - 5) zieleń;
 - 6) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej z wyłączeniem ładowisk.

§ 2.

Ilekróć 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;
- 6) **Powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów na poziomie parteru budynku;
- 7) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć granicę obszaru z możliwością wprowadzania zabudowy, tj. budynków bez prawa jej przekroczenia – dotyczy pierwszej naziemnej kondygnacji budynku - w kierunku linii rozgraniczającej teren - z wyłączeniem elementów zewnętrznych budynku, tj. schodów zewnętrznych, pochylni, ganków itp.;
- 8) **Proekologicznych źródłach ciepła** - należy przez to rozumieć stosowanie ekologicznych oraz wysokosprawnych źródeł ciepła;
- 9) **Usługach nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność i usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich działek oraz środowiska, dla których strefa oddziaływania mieści się w obrębie przedmiotowej działki.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3.

1. W ramach terenu objętego niniejszą uchwałą nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Zabudowa w sąsiedztwie granicy terenu od strony dróg publicznych została określona na rysunku zmiany planu w formie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
3. Zakaz składowania części samochodowych.
4. Ustala się zasady lokalizacji reklam:
 - 1) maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej na ogrodzeniach prywatnych posesji 2m², w pozostałych przypadkach 4m²;
 - 2) forma architektoniczna reklam musi nawiązywać do charakteru i wystroju elewacji;
 - 3) 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.
3. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Małego, dla której obowiązują ustalenia wynikające z obowiązującego Rozporządzenia Wojewody Bielskiego nr 9/98 z dnia 16 czerwca 1998 roku w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Beskidu Małego.
4. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się ochronę przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. 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 istniejących alei drzew zlokalizowanych wzdłuż głównych dróg;
 - 2) zakaz: realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa,
 - 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. Powierzchnia 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 § 10.
2. 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.
3. Za zgodne z ustaleniami zmiany planu uznaje się wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszo - jezdnych do działek budowlanych w obrębie terenu przeznaczanego do zabudowy.
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 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) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej - 1200 m², front 20m.
 - 4) 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 obsługiwany będzie przez ulicę Żywiecką. Ustala się możliwość przeznaczenia terenu objętego zmianą planu pod dojazdy niewydzielone lub ciągi pieszo-jezdne.
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.

Rozdział II 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, usługowymi i garażami oraz stosowanie zabudowy bliźniaczej. Zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej.
2. Podstawowa forma dachu:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci $30^\circ - 45^\circ$, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
 - 2) dla budynków usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci $15^\circ - 45^\circ$, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.;
 - 3) dla budynków gospodarczych i garaży - forma dachu dostosowana do dachów budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci $15^\circ - 45^\circ$, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci $15^\circ - 45^\circ$;
3. Maksymalna wysokość zabudowy – 15m; dla budynku liczona od najniższego poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do kalenicy:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych - 12m;
 - 2) dla budynków usługowych – 15m;;
 - 3) dla budynków gospodarczych - 5m;
 - 4) dla budynków garaży – 5m;
4. Powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej.
5. Powierzchnia biologicznie czynna ma wynosić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.
6. Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,5.

§ 11.

1. Wyznacza się teren wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **MN/U** z podstawowym przeznaczeniem dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
2. Dla terenu ustala się:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania z możliwością wykonywania robót budowlanych, oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) możliwość realizacji obiektów mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych w powiązaniu z terenami sąsiednimi;
 - 3) utrzymanie i realizację ogrodów przydomowych, obiektów małej architektury, zieleni o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, wzdłuż granic terenów oraz w miejscach dostępnych pomiędzy dojazdami i elementami małej architektury;
 - 4) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej powinna wynosić dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i mieszkaniowo-usługowej min. 800 m^2 ; dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki;
 - 5) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej powinna wynosić dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej min. 600 m^2 ; dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki;
 - 6) wielkość nowowydzielanej działki budowlanej powinna wynosić dla zabudowy usługowej min. 1200 m^2 ; dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10% dla powierzchni działki;
 - 5) obowiązują zapisy paragrafów 1-10 i 12.

§ 12.

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z wejściem w życie niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zmianą planu - 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział III
Przepisy końcowe.

§ 13.

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 14.

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

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilkowice.

§ 16.

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