UCHWAŁA NR VI/39/11

RADY GMINY WIELOWIEŚ

z dnia 5 maja 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych i rozwojowych wsi Sieroty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie **Rada Gminy Wielowieś** stwierdza zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obowiązującą zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętym uchwałą Nr XXVII/210/10 Rady Gminy Wielowieś z dnia 26 marca 2010r. **i uchwala: zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych i rozwojowych wsi Sieroty uchwalonego uchwałą Rady Gminy Wielowieś Nr III-24/2002 z dnia 20 grudnia 2002 r.**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan stanowi realizację Uchwały Nr XXVII/213/10 Rady Gminy Wielowieś z dnia 26 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych i rozwojowych wsi Sieroty.
2. Plan obejmuje fragmenty obszaru wsi Sieroty o granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustalenia planu regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały oraz załącznikami stanowiącymi integralną część ustaleń planu.
2. Załącznikami graficznymi stanowiącymi integralną część planu są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1,

2) wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielowieś w skali 1:10 000 – załącznik nr 2,

3. Załącznikami tekstowymi stanowiącymi integralną część planu są:

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wielowieś w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3,

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Wielowieś w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 4.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszarów objętych zmianą planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) symbole literowo – cyfrowe klasyfikujące przeznaczenie terenów,

5) strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 4 są oznaczeniami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu. Do nich należą oznaczenia linii elektroenergetycznych wraz ze strefami technicznymi od linii.
6. Oznaczenia terenów składają się z:

a) numeru,

b) symbolu literowego o charakterze porządkowym - „Si”,

c) symbolu literowego określającego przeznaczenie terenów.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wielowieś, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

4) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr od 1 do niniejszej uchwały,

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które może występować w sposób samodzielny, bądź niesamodzielny w granicach działki budowlanej i obejmuje ponad 50% sumy powierzchni użytkowej obiektów istniejących i przeznaczonych do realizacji w granicach działki, a w przypadku terenów nie przeznaczonych pod zabudowę ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi,

6) **dopuszczeniu** - należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który może jedynie współwystępować z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 5 z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów układu komunikacyjnego (ciągi komunikacyjne, parkingi, garaże), zieleni urządzonej obejmujących 100% powierzchni działki budowlanej lecz nie więcej niż 50% powierzchni terenu w obrębie linii rozgraniczających,

7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

8) **wskaźniku terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć parametr będący ilorazem powierzchni zabudowy (liczonym w zewnętrznym obrysie murów) wszystkich obiektów istniejących lub przewidzianych do realizacji na działce do powierzchni działki budowlanej,

9) **garażach zbiorowych** – należy przez to rozumieć zespół garaży zapewniający min. 3 miejsca postojowe,

10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, którą projektowany obrys budynku nie może przekroczyć. Linia ta nie dotyczy: balkonów, loggi, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia, oraz innych elementów wystroju elewacji, schodów, pochylni a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

11) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć nośniki reklamowe, w tym wolnostojące, o powierzchni reklamowej przekraczającej wymiary 6,0m2,

12) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, którego powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 50% na każdy metr bieżący ogrodzenia.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Ustalenia dotyczące ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów.

Dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się następujące zasady przyporządkowania terenów wyznaczonych w planie zgodnie z rodzajami terenów określonymi w art. 113 ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U.z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.):

na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: od 1Si-MNU do 20Si-MNU,

obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.
2. Na terenach symbolach: od 1Si-MNU do 20Si-MNU obowiązuje zakaz realizacji funkcji usługowej w tym rzemiosła obejmującej inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U z 2008r. Nr 199 poz.1227 z późn.zm.).

§ 5. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
1. W granicach planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. W granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
1. Ustala się strefy obserwacji archeologicznej „OW" obejmujące obszary o symbolach 5Si-MNU, 6Si-MNU, 10Si-MNU, od 12Si-MNU do 15Si-MNU, 18Si – MNU, 19Si – MNU oraz fragment terenu: 7Si-MNU, 8Si –MNU, 1Si-UP zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
2. Realizacja inwestycji na terenach leżących w granicach stref obserwacji archeologicznej wymaga zapewnienia nadzoru archeologicznego, a w przypadku odkrycia zabytku archeologicznego zapewnienia jego ochrony zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2003r. Nr162 Poz.1568 z późn.zm.).

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
W granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych w rozumieniu art.15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz.717 z późn. zm.).

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości.
1. Na terenach objętych planem dopuszcza się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału oraz podział nieruchomości.
2. Ustala się, następujące parametry nowo wydzielonych działek, na terenach oznaczonych symbolami: od 1Si-MNU, 20Si-MNU.

1) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: minimalna powierzchnia działki - 160m², minimalna szerokość frontu działki - 6m,
2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: minimalna powierzchnia działki - 400m², minimalna szerokość frontu działki - 14m,
3) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej lub też mieszkaniowo – usługowej: minimalna powierzchnia działki - 500m², minimalna szerokość frontu działki - 18m,
4) dla zabudowy usługowej: minimalna powierzchnia działki - 500m², minimalna szerokość frontu działki - 18m.

3. Ustala się, następujące parametry nowo wydzielonych działek, na terenie oznaczonym symbolem: 1Si-UP: minimalna powierzchnia działki - 500m², minimalna szerokość frontu działki - 18m.
4. Nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do pasa drogowego z tolerancją do 30°.
5. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem ustala się poprzez bezpośrednie włączenia do dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej lub poprzez drogi wewnętrzne powiązane z drogami publicznymi.
2. Obsługę terenu o symbolu 18Si-MNU dopuszcza się poprzez włączenia do drogi wojewódzkiej nr 901.
3. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami i klasyfikacją dróg.

1) Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1Si-KDW** o szerokości w liniach rozgraniczających 10m zgodnie z rysunkiem planu.
2) W granicach linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się:
   a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzoną.

§ 10. 1. Dla funkcji określonej planem realizowanej w obiektach nowo – projektowanych, podlegających rozbudowie bądź adaptacji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:

1) 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny,

2) dla obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych – 1 miejsca na 4 zatrudnionych,

3) dla obiektów handlowych, a także: biur, obiektów administracji – 3 miejsca na 100m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

4) dla hoteli, moteli, pensjonatów – 3 miejsc na 10 łóżek,

5) dla obiektów gastronomii takich jak: restauracje, kawiarnie – 3 miejsc na 10 miejsc konsumenckich.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie do istniejących, bądź nowo – realizowanych sieci,

2) utrzymanie istniejącego układu sieci i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem jego remontów i przebudowy (w tym poprzez prowadzenie układów kablowych),

3) rozbudowę systemu elektroenergetycznego dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych w tym możliwość budowy nowych stacji transformatorowych.

2. Obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do napowietrznych linii elektroenergetycznych w ramach stref technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

1) dla linii nN do 1kV- pas szerokości 2m od osi linii,

2) dla linii 20kV – pas szerokości 8m o osi linii,

3) dla linii 110kV – pas o szerokości 15m od skrajnego przewodu linii.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do istniejących, bądź nowo – realizowanych sieci,

2) przeprowadzanie remontów i wymiany odcinków istniejącej sieci o złym stanie technicznym.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych do rozbudowanego systemu kanalizacji rozdzielczej,

2) do czasu budowy systemu o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się możliwość zastosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
odprowadzanie wód deszczowych poprzez rowy, kanały deszczowe do potoków.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) budowę sieci gazowych średniego ciśnienia dla potrzeb terenów mieszkaniowych i usługowych określonych w planie w oparciu o stację redukcyjno – pomiarową gazu Pw/Ps zlokalizowaną w Wielowsi,

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
zapewnienie dostaw energii cieplnej z kotłowni indywidualnych bądź kotłowni zbiorczych cechujących się sprawnością energetyczną nie mniejszą niż 80% .

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
Zagospodarowanie odpadów oraz ich wywóz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami obowiązującym w gminie.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację celu publicznego z zakresie łączności publicznej obejmujących utrzymanie istniejącej, rozbudowę oraz budowę nowej infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnych,

2) oddziaływanie instalacji radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionawigacyjnych emitujących pola elektroenergetyczne nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów tych pól, określonych w przepisach odrębnych w zakresie [rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz.U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883)].

§ 12. Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.
Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego wynosi:

1) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 1Si-MNU do 20Si-MNU, 1Si-UP stawka wynosi 15%,

2) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie i nie wymienionych w pkt. 1 stawka wynosi 5%.

§ 13. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z funkcją określoną w planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.
2. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż wymienione w ust.1.

§ 14. Zasady lokalizacji reklam.
1. W granicach obszarów objętych planem zakazuje się lokalizacji reklam wielkoformatowych za wyjątkiem terenu o symbolu: 1Si –UP.
2. Zakazuje się umieszczania reklam:

1) na drzewach,

2) na obiektach małej architektury,

3) na budynkach w sposób przesłaniający detale architektoniczne takie jak: gzymsy, naczółki, opaski okienne i drzwiowe, okna i balkony.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się tereny o symbolach: od **1Si-MNU** do **20Si-MNU** i ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej obejmującej usługi z zakresu handlu detalicznego , rzemiosła, a także biura i gabinety.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

   a) usługi gastronomii,

   b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

   c) garaże, budynki gospodarcze,

   d) wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,

   e) zieleń urządzoną,

   f) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

g) obiekty małej architektury.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

a) realizacji garaży zbiorowych,

b) grodzenia nieruchomości w odległości 1,5m od krawędzi cieków,

c) lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 5m od krawędzi cieków.

3) Obowiązuje nakaz stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych budynków (dla dachów: dachówka ceramiczna, bądź inny materiał imitujący dachówkę, dla ścian: cegła klinkierowa, płytki klinkierowe, drewno, kamień, tynk).

4) Budynki mieszkalne mogą być realizowane w zabudowie wolno – stojącej, szeregowej lub bliźniaczej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 11m,

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze , lecz nie więcej niż 9m,

3) geometria dachów - dachy dwuspadowe bądź wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45°,

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

5) maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,5,

6) lokalizacja zabudowy winna uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone graficznie na rysunku planu.

§ 16. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się teren o symbolu: **1Si-UP** i ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjno – usługowej obejmujący usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji, a także obiekty produkcyjne, składy, magazyny.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

a) obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego,

b) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkania wbudowane w obiekty usługowe,

c) obiekty z zakresu usług hotelarskich,

d) budynki gospodarcze, garaże,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

f) wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place manewrowe,

g) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,

h) obiekty małej architektury.

2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

a) realizacji ogrodzeń z blachy, z betonowych, prefabrykowanych elementów, a także ogrodzeń pełnych na frontach działek,

b) stosowania panelowych materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych, a także z blachy na elewacjach budynków.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej, mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie

więcej niż 15m,

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – kondygnacja nadziemna + poddasze, lecz nie więcej niż 9m,

3) geometria dachów - dachy dwuspadowe bądź wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 45°,

4) powierzchnia biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej,

5) maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) - 0,5,

6) lokalizacja zabudowy winna uwzględniać nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną graficznie na rysunku planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielowieś.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Wielowieś

Stefan Kusz

Załącznik nr 1
do uchwały Nr VI/39/11
Rady Gminy Wielowieś
z dnia 5 maja 2011 r.
Zalacznik1.JPG

zał.1 Rysunek planu

Załącznik nr 2
do uchwały Nr VI/39/11
Rady Gminy Wielowieś
z dnia 5 maja 2011 r.
Zalacznik2.jpg

zał.2 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielowieś

Załącznik nr 3
do uchwały Nr VI/39/11
Rady Gminy Wielowieś
z dnia 5 maja 2011 r.
Zalacznik3.doc

zał.3 Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 4
do uchwały Nr VI/39/11
Rady Gminy Wielowieś
z dnia 5 maja 2011 r.
Zalacznik4.doc

zał.4 Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wielowieś o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należacych do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych