UCHWAŁA NR XLI/337/2013
RADY GMINY WILKOWICE

z dnia 27 listopada 2013 r.

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

Rozdział 1.
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 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) 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 lądowisk.

§ 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;
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 $2m^2$, w pozostałych przypadkach $4m^2$;
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 przeznaczonego 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 m^2, front 18m;

2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej /na 1 budynek/ - 600m^2, front 15m;

3) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej - 1200 m^2, 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 sie 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 2.
Przepisy szczegółowe

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

7. Ustala się zapewnienie minimum 2 miejsca/1 budynek mieszkalny (łącznie z garażem) oraz minimum 1 miejsce/1 lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe/50m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

§ 11. 1. Wyznacza się teren wydzielony 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 dojściami 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 3.
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.

Przewodniczący Rady Gminy

Bartosz Olma