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 Meszna 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 Meszna 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 Meszna w rejonie ulicy Dębowej

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w miejscowości Meszna 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 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 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 ładu 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 $2m^2$, w pozostałych przypadkach $4m^2$;

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 źródliskowego wraz z doliną cieku wodnego 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) grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu wód powierzchniowych oraz od górnej skarpy cieku 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 cieku (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 dojście 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 m^2, front 18m;

2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej /na 1 budynek/ - 600m^2, 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 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 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/50m^2 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 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 mieszkaniowej bliźniaczej min. 600 m^2; 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