UCHWAŁA NR XLV/378/2018
RADY GMINY WILKOWICE

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r., poz.1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

Rada Gminy Wilkowice
stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice" przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku
uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik w dalszej części określany „uchwałą" obejmuje obszar określony na rysunku planu.

2. Uchwała składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie ewidencyjnej, w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

§ 2. 1. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej oraz obiektów zabytkowych podlegających ochronie na podstawie ustaleń planu,

2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

4) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. W planie nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

a) tereny górnicze;

b) obszary górnicze;

c) udokumentowane złoża;

d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa geologicznego i górniczego jako obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;

e) tereny zamknięte;

f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

g) obiekty i obszary związane z ochroną przyrody, w tym obszarowe formy ochrony przyrody,

h) obiekty wpisane do rejestru zabytków,

i) obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

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

1) terenie - należy przez to rozumieć, obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;

2) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

3) przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to określony w ustaleniach planu rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który nie koliduje, lecz uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

4) adaptacji – należy przez to rozumieć, zachowanie istniejących budynków z możliwością przeprowadzenia robót związanych z remontem, rozbudową i przebudową na zasadach ustalonych w przepisach niniejszej uchwały;

5) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami;

6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć, wskaźnik o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć, miejsca zapewniające obsługę w zakresie parkowania realizowaną poprzez: parkingi, stanowiska postojowe, garaże jedno- lub wielostanowiskowe jedno- lub kilkupoziomowe, garaże wbudowane w budynek mieszkalny;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, granicę obszaru z możliwością lokalizacji budynków, nośników reklamowych bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej tereny z dopuszczeniem przekroczenia tej granicy przez elementy budynków takie jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, okapy, wykusze, podesty;

10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć:

   a) w przypadku budynków: sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnej:

      - wlicza się przykryte części zewnętrzne budynku, takie jak: loggie, podcienia, ganki, krużganki, werandy, a także balkony i tarasy,

      - nie wlicza się zewnętrznych schodów, ramp i pochylni, gzymsów, daszków oraz osłon elementów ponad płaszczyzną dachu,

   b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych: powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;

11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć, teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);

12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, sumę wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

13) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć, powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;

14) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie: obsługi komunikacyjnej, zaplecza technicznego i gospodarczego, zieleni urządzonej i małej architektury, infrastruktury technicznej;

15) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach planu maksymalną wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu,

b) w przypadku budynków – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą maksymalnej liczonej w metrach wysokości budynku;

16) wymianie substancji - rozumie się przez to odbudowę budynku (w miejscu przeznaczonym do rozebrania lub w bezpośrednim sąsiedztwie, w obrębie działki inwestora) z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych;

§ 4. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) numer i symbol przeznaczenia terenu

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) tereny zalewowe,

6) symbole identyfikujące podstawowe przeznaczenie terenu: MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami,

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne obowiązujące w obszarze planu

§ 5. 1. Zabudowa w sąsiedztwie granicy terenu od strony dróg publicznych została określona na rysunku planu w formie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Obiekty, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

3. Zakaz magazynowania odpadów oraz prowadzenia działalności związanych z gospodarką odpadami oraz zakaz składowania części samochodowych.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny zalewowe, w obszarze których ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych.

2. Dla ochrony zasobów wód podziemnych Lokalnych Zbiorników Wód Podziemnych nr 447 "Zbiornik warstw Godula (Beskid Mały)" i nr 448 "Dolina rzeki Biała" obejmujących cały obszar ustala się w ich granicach zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących przyczynić się do pogorszenia jakości wód podziemnych, oraz obowiązek zachowania szczególnych rygorów ustalonych niniejszą uchwałą;

3. W obszarze objętym planem występują tereny, dla których ustala się ochronę akustyczną: MN/U, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się:

1) nakaz:

a) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują przepisy z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowane jako uchwały sejmiku województwa śląskiego,

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,

2) zakaz: realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 7. W zakresie ochrony krajobrazu obowiązują ustalenia planu w zakresie gabarytów obiektów i układu przestrzennego.

§ 8. 1. Powierzchnia terenów lub 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 § 12 i ust.6.

2. Tereny 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. Ustala się obsługę terenów przez system dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się poza obszarem planu, a w stosunku do poszczególnych działek budowlanych, w oparciu o dostęp do drogi publicznej.

4. Scalanie i podziały działek należy prowadzić w oparciu o istniejące zjazdy lub wykorzystując możliwość dojazdu od strony dróg niższych kategorii. W przypadkach uzasadnionych, zarządca drogi może dopuścić inne rozwiązanie.

5. 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.

6. Ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek w terenach przeznaczonych w planie dla różnego typu zabudowy i zainwestowania:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej (MN/U) - 800 m^2, front 18m;

2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej to jest na jeden segment budynku - (MN/U) - 600m^2, front 15m;

3) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo – usługowej, wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (MN/U) - 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.

§ 9. Teren planu obsługiwany będzie przez ul. Grabecznik znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

1) W obszarze opracowania planu istnieje możliwość realizacji dojazdów niewydzielonych oraz dróg wewnętrznych o szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) W ramach poszczególnych przeznaczeń ustala się minimalną ilość miejsc postojowych: dla terenów MN/U minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny (łącznie z garażem) oraz minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej,

§ 10. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obszaru ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę:

   a) ustala się sukcesywną budowę sieci wodociągowej;

   b) utrzymuje się w obszarze system zaopatrzenia w wodę z wodociągów lokalnych, ujęć indywidualnych i studni, oraz dopuszcza ich realizację według potrzeb;

   c) zaspokojenie potrzeb na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych.

2) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

   a) ustala się, iż z uwagi na objęcie obszaru planu zasięgiem aglomeracji, nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej na terenie gminy;

   b) dla terenów budowlanych położonych poza zasięgiem projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz dla istniejącej zabudowy rozproszonej ustala się obowiązek utrzymania i budowy oczyszczalni indywidualnych przy obiektowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych z odwozem ścieków do oczyszczalni

c) do czasu realizacji systemów kanalizacyjnych dopuszcza się rozwiązania zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu porządku i czystości w gminie;

d) ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;

e) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z parkingów i powierzchni szczelnych poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) utrzymuje się zasilanie obszaru poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno - kablową 15 kV i istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV - według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń;

b) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, nastąpi poprzez:

- rozbudowę i przebudowę (np. wymianę transformatorów) istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia,

- budowę nowych odcinków linii 15 kV oraz stacji 15/0,4 kV według potrzeb;

c) ustala się rozbudowę i budowę sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach określonych w odpowiednich ustaleniach planu w rozdziale 3.

4) Zaopatrzenie w gaz ziemny:

a) utrzymuje się zewnętrzne źródła zasilania;

b) zaspokojenie potrzeb w okresie perspektywicznym nastąpi poprzez niezbędną rozbudowę istniejących sieci i urządzeń oraz powiązanie poszczególnych sieci - według warunków ustalonych przez dysponenta sieci i urządzeń;

5) Ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami.

6) Zaopatrzenie w ciepło:

a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych zapewniających zachowanie warunków obowiązujących na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowanych jako uchwały sejmiku województwa śląskiego;

b) ustala się priorytet dla wykorzystywania ekologicznie czystych nośników energii cieplnej.

7) Obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:

a) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich;

b) dopuszcza się działanie różnych operatorów oraz rozwój telefonii bezprzewodowej, w tym możliwość lokalizacji stacji bazowych nieoznaczonych w rysunku planu.

8) W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi mieszkańców Gminy w zakresie:

a) zaopatrzenia w wodę (w tym m. in. ujęć wód, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody, hydroforni);

b)) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym m.in. przepompowni ścieków, przydomowych oczyszczalni ścieków);

c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym m.in. stacji transformatorowych);

d) zaopatrzenia w gaz i ciepło (w tym m.in. stacji redukcyjnych gazu);

e) ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej; pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

9) Dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, ich rozbudowę oraz zmianę parametrów technicznych.

10) W celu obsługi terenu objętego planem ustala się możliwość przeprowadzenia sieci i przyłączy stanowiących kontynuację sieci zlokalizowanych poza obszarem przedmiotowego planu. Lokalizacja sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej będzie ustalana na etapie procesu budowlanego, tj. na zasadach określonych w przepisach z zakresu Prawa budowlanego.

11) W obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów szczególnych.

§ 11. W celu ochrony przed skutkami powodzi oraz zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody i prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych ustala się:

1) na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi obowiązuje:

a) odległość nowych obiektów kubaturowych:

- 6 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku dla wód płynących (stanowiących własność Skarbu Państwa),

- 3 metry od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku (dla wód innych),

b) odległość ogrodzeń - zgodnie z Prawem wodnym;

2) w odległości mniejszej niż określone w ust.1a dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wodnych, obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe, w tym ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 12. 1. Wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami **MN/U 1** z podstawowym przeznaczeniem dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Dla terenów ustala się:

1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania z możliwością wykonywania robót budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

2) możliwość realizacji obiektów mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego, mieszkalno - usługowych i usługowych;

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) lokalizacja zieleni przy granicy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

5) wielkość nowo wydzielanej 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%;

6) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić dla pojedynczego segmentu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej min. 600 m^2; dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10%;

7) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić dla zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego i wielorodzinnej min. 1200 m^2; dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie więcej niż 10%;

3. Podstawowa forma zabudowy - budynki wolnostojące. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi, usługowymi i garażami oraz stosowanie zabudowy bliźniaczej. Zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej.

4. Podstawowa forma dachu:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego 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;

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;

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°;

5. Dla budynków istniejących przy nadbudowie, przebudowie lub rozbudowie istniejącego budynku forma dachu (układ połaci, kąt nachylenia, pokrycie) może nawiązywać do dachu istniejącego bez konieczności spełniania warunków określonych w ust. 2.

6. Maksymalna wysokość zabudowy - 15m (nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej), w tym dla budynku liczona od najniższego poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do kalenicy:

1) dla budynków mieszkalnych, w tym jednorodzinnych, wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych - 12m;

2) dla budynków usługowych – 12 m;

3) dla budynków gospodarczych - 5m;

4) dla budynków garaży - 5m;

7. Udział procentowy powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;

8. Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej ma wynosić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

9. Intensywność zabudowy: maksymalna 0,5, minimalna 0,01.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 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 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

dr Bartosz Olma

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV/378/2018
Rady Gminy Wilkowice
z dnia 28 lutego 2018 r.
Zalacznik1.pdf

RYSUNEK ZMIANY PLANU

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/378/2018

Rady Gminy Wilkowice

z dnia 28 lutego 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY WILKOWICE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY WILKOWICE ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) po zapoznaniu się z **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik** Rada Gminy Wilkowice postanawia, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej

2. Inwestycje o których mowa w ust.1 będą finansowane z budżetu Gminy Wilkowice, a także ze środków zewnętrznych.

3. Harmonogramu realizacji inwestycji nie określa się.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Wilkowice w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik

Obszar objęty planem obejmuje tereny w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik, który obejmuje obszar o powierzchni około 0,44 ha.

Celem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu oraz dopuszczenie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego, w terenach, w których „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice" przyjęte uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku ten kierunek przeznaczenia dopuściło.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje uchwała Nr XVIII/134/2012 Rady Gminy Wilkowice z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice w centralnej części gminy, której podstawowe ustalenia w zakresie opisu przeznaczeń podstawowych, dopuszczeń oraz wskaźników urbanistycznych zostały utrzymane.

Dlatego, też na wstępnym etapie prac planistycznych nad uchwałą inicjującą Rady Gminy Wilkowice o numerze XXIII/203/2016 z dnia 22 czerwca 2016r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik podjęta została decyzja, że przedmiotowa zmiana w istocie będzie nowym dokumentem, a nie wyłącznie nowelizacją obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podyktowane to zostało przede wszystkim analizą stanu prawnego, który był podstawą opracowania uchwały Nr XVIII/134/2012 Rady Gminy Wilkowice z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wilkowice w centralnej części gminy to jest stanu wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmienie według Dziennika Ustawa z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami do 10 sierpnia 2011r. Analiza wskazała na szereg zmian prawnych, które ze względu na ograniczony zakres przestrzenny, poprzez nowelizację nie mogłyby zostać prawidłowo wyartykułowane, w szczególności w zakresie zmian wynikających ze zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również z ustawy z dnia 16 listopada 2012 o zmianie ustawy - Prawo telekomunikacyjne oraz niektórych innych ustaw, ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw, ustawy z dnia 9 października 2015 r.o rewitalizacji i innych.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) przedstawia się:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik" uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu wyeliminowania chaosu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy w sposób harmonijny i nawiązujący do otaczającego krajobrazu oraz zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie planu;

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem brak obiektów i obszarów zabytkowych,

c) walory współczesne – w obszarze zmiany planu brak walorów współczesnych,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) w obszarze planu nie występują tereny leśne,

b) w stanie istniejącym nie występują użytki rolne,

c) w obszarze planu brak jest obszarów, które zostały lub mogą zostać uznane za cenne przyrodniczo,

d) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

e) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego. Została zapewniona odpowiednia ochrona terenu poprzez wprowadzenie:

-nakazu w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązywania przepisów z zakresu ochrony środowiska, w tym podejmowane jako uchwały sejmiku województwa śląskiego,

-nakazu ograniczenia hałasu i wibracji do wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu,

-nakazu dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami obowiązywania zasad zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów,

-nakazu w przypadku lokalizacji parkingów - wykonania nawierzchni utwardzonej umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez separatory błota i oleju - dla parkingów powyżej 0,1ha,

-zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem robót budowlanych związanych z komunikacją i infrastrukturą techniczną

-dopuszczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić, iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują żadne obiekty podlegające ochronie kulturowej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w projekcie planu nie wskazano obszarów przestrzeni publicznych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych,

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) z uwagi na dostęp do drogi publicznej, każdej z istniejących działek nie wskazano nowego publicznego układu komunikacyjnego.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej nie będą realizowane inne cele publiczne, w zakresie realizacji uzbrojenia terenu plan gwarantuje możliwość jego realizacji;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące sąsiadujące z terenem planu drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Wilkowice wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły uwagi do planu,

h) przygotował projekt planu

i) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik Radzie Gminy Wilkowice,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej projektowanego zagospodarowania.

2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik" uwzględniono:

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu oraz z uwagi na konieczność wskazania zgodnie z obowiązującym Studium, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego. W założeniu projekt planu ma doprowadzić do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzeni według obowiązującego stanu prawnego.

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy intensywności, geometrii dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

d) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalania parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,

3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik" uwzględniono:

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

- w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową o intensywności niepowodującej dużego ruchu komunikacyjnego;

- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez bezpośredni dostęp wszystkich istniejących działek do drogi publicznej gminnej,

- utrzymanie obsługi planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej poprzez przystanek autobusowy zlokalizowany poza obszarem opracowania,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w Wilkowicach prowadzona jest linia autobusowa zapewniające połączenia z innymi częściami gminy i powiatu, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojścia;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów –, lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez

uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu jest z obszarem zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym planowana nowa zabudowa stanowi uzupełnienie o kolejne linie zabudowy w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, utrzymuje tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium i planem miejscowym, jednakże z jednej strony należy je uznać za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z drugiej strony za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy. Wyznaczone tereny pod zabudowę charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

4. ***Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.***

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Wilkowice potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilkowice i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funckcjonalno- przestrzennej poprzez plany miejscowe.

5. ***Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.***

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastrukturą techniczną i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie nie będzie generował wzrostu wydatków. Ponadto plan nie przyniesie bezpośrednio wydatków na realizację infrastruktury, gdyż uzbrojenie terenu w większości będzie realizowane przez właścicieli nieruchomości z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

6. ***Procedura formalno-prawna***

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 335 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7. ***Rozwiązania projektu planu***

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wilkowice, przyjętego uchwałą Rady Gminy Wilkowice Nr XXXVIII/396/2010 z dnia 14 stycznia 2010 roku. Podstawowe warunki kształtowania polityki przestrzennej „Studium…" w obszarze planu przyjmują jako kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym:

„*Przeznaczenie podstawowe dla terenów mieszkaniowych:*

MN - tereny przeznaczone są dla lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych: w formie jednej bryły lub zespołu budynków, z dopuszczeniem w ograniczonym zakresie powierzchniowym zagospodarowania różnymi formami działalności gospodarczej i usługowej; a także dla budynków gospodarczych i garaży,

Przeznaczenie uzupełniające dla terenów mieszkaniowych:

Z uwagi na skale i szczegółowość sporządzania studium dla każdego terenu w ramach zespołów urbanistycznych mieszkaniowych przeznaczeniami mogącymi występować dodatkowo w jego granicach mogą być: drogi publiczne, drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi wewnętrzne, różne formy zieleni

towarzyszącej obiektom budowlanym, a także zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury oraz urządzenia i elementy infrastruktury technicznej, pod warunkiem ich zdefiniowania w przyszłych planach miejscowych.

Dla potrzeb społeczności lokalnej przy terenach MW umożliwia się lokalizację urządzeń rekreacji, a także placów zabaw. W terenach MN, MU w procesie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe jest wyznaczenie konkretnych terenów dla lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej, przy zachowaniu ogólnych parametrów kształtowania zabudowy określonych w studium.

Dla terenów oznaczonych symbolem „MN" studium określa następujące kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

-należy tak kształtować zabudowę, aby zminimalizować jej negatywny wpływ na walory wizualne i atrakcyjność krajobrazu,

-należy zapewnić ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych przed nieplanową zabudową rozproszoną,

-dla nowych terenów budowlanych - parametry działek budowlanych należy dopasować do ustaleń, w tym zakresie w zależności od rodzaju terenu,

-należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe /cegła, drewno, kamień/,

-zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

-w stosunku do budynków istniejących, których forma architektoniczna nie spełnia określonych wymogów, zaleca się stopniową zmianę ich formy przy okazji remontów, przebudowy lub nadbudowy.

Dla terenów oznaczonych symbolem „MN" studium określa następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania: powierzchnia zabudowy 30 – 50 %, powierzchnia biologicznie czynna 30 – 50 %, kształt dachu, dwu lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30 - 45, wysokość budynku,6 – 12 m"

Kierunki te na etapie planu zostały wprowadzone z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 19 kwietnia 2018 r.

Poz. 2726

Elektronicznie podpisany przez:
IWONA ANDRUSZKIEWICZ; Śląski Urząd Wojewódzl
Data: 2018-04-19 14:44:14

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IFIII.4131.1.31.2018
WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 9 kwietnia 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, ze zm.), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLV/378/2018 Rady Gminy Wilkowice z dnia 28 lutego 2018 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik,* **w następującej części:**

- § 8 ust. 4;
- § 10 pkt 3 lit. a w zakresie słów: „- *według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń*”;
- § 10 pkt 4 lit. b w zakresie słów: „- *według warunków ustalonych przez dysponenta sieci i urządzeń*”;
- § 12 ust. 6 w zakresie słów: „ *„w tym dla budynku liczona od najniższego poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do kalenicy*”.

Uzasadnienie

W dniu 28 lutego 2018 r. Rada Gminy Wilkowice podjęła uchwałę *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul. Grabecznik.*

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: upzp) pismem z dnia 7 marca 2018 r., znak: U.6721.1.002.2017.KA, złożonym do tutejszego organu w dniu 9 marca 2018 r., Wójt Gminy Wilkowice przekazał organowi nadzoru uchwałę z dnia 28 lutego 2018 r. Nr XLV/378/2018 wraz z dokumentacją prac planistycznych, celem dokonania jej oceny zgodności z prawem.

W dniu 4 kwietnia 2018 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz poinformował Gminę o możliwości złożenia wyjaśnień.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2018 r., znak: U.6721.002.2017.KA, Wójt Gminy Wilkowice złożył wyjaśnienia w zakresie zarzutów zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, mającego na celu zbadanie legalności uchwały oraz po złożonych przez gminę wyjaśnieniach, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie:

1. Przepisami art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp ustawodawca w upoważnił radę gminy do ustalenia w planie zasad i warunków **scalania i podziału nieruchomości**. Zasady te są realizowane, stosownie do przepisu § 4 pkt 8 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r., poz. 164, poz. 1587 – zwanego dalej: rozporządzeniem), poprzez określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Redagując ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości Rada Gminy Wilkowice, zapisami § 8 ust. 4 uchwały, zastosowała rozszerzającą interpretację wyżej wskazanych przepisów i wykroczyła poza uprawnienie nadane jej przez ustawodawcę. Kwestionowanym zapisem planu ustalono, że: „*Scalanie i podział działek należy prowadzić w oparciu o istniejące zjazdy lub wykorzystując możliwość dojazdu od strony dróg niższej kategorii. W przypadkach uzasadnionych, zarządca drogi może dopuścić inne rozwiązanie*”.

Stosownie do przepisu art. 15 ust. 2 pkt 8 w zw. z § 4 pkt 8 rozporządzenia, organ gminy zobligowany jest do określenia **kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego**.

W myśl art. 4 pkt 1 i kolejnych ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (t.j. dz. U. z 2017 r., poz. 2222 ze zm.) przez *pas drogowy* rozumie się wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. Pojęcie *droga* definiowane jest natomiast jako budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Z kolei *zjazdem* jest połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenie nakazujące prowadzenie scalania i podziału w oparciu o istniejące zjazdy stanowi zatem naruszenie wskazanych przepisów art. 15 ust. 2 pkt 8 w zw. z § 4 pkt 8 rozporządzenia.

Ponadto, wprowadzając do planu miejscowego regulację w brzmieniu § 8 ust. 4 uchwały, rada gminy scedowała swój obowiązek wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 10 upzp oraz § 4 pkt 9 rozporządzenia na zarządcę drogi, oddelegowując na niego kompetencję ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów.

Określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – art. 4 ust. 1 upzp. W tych zasadach mieszczą się także wynikające z art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, a także wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 10 upzp obowiązek ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem.

Uzależnienie zasad zagospodarowania terenów od stanowiska zarządcy drogi, powoduje bezprawne oddelegowanie uprawnień gminy na inny podmiot i pozostawianie mu w jego gestii decyzji co do możliwości dokonania scalania i podziału oraz zasad na jakich może nastąpić. To z kolei budzi niepewność inwestycyjną co do faktycznego możliwego sposobu zagospodarowania terenów prowadząc do naruszenia przepisów art. 4 ust. 1, w zw. z art. 3 ust. 1 upzp, który wyraźnie wskazuje, że to wyłącznie rada gminy, w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została uprawniona do dokonywania tego typu rozstrzygnięć.

2. Ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, Rada Gminy Wilkowice wprowadziła następująco brzmiąco zapisy:

- § 10 pkt 3 lit. a: *„utrzymuje się zasilanie obszaru poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno – kablową 15 kV i istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV – według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń*”;
- § 10 pkt 4 lit. b: *„zaspokojenie potrzeb w okresie perspektywicznym nastąpi poprzez niezbędną rozbudowę istniejących sieci i urządzeń orz powiązanie poszczególnych sieci – według warunków ustalonych przez dysponenta sieci i urządzeń*”;

Cytowane regulacje stanowią naruszenie przepisów i art. 15 ust. 2 pkt 10 upzp, w zw. z § 4 pkt 9 rozporządzenia, które to przepisy upoważniają radę gminy do ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym określenia sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami, określenia warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

określenia wskaźników w zakresie sieci infrastruktury technicznej, nie natomiast do delegowania na inne podmioty uprawnienia do ustalania warunków realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Zakreślone wskazanymi wyżej przepisami ramy kompetencyjne, nie mogą podlegać rozszerzeniu, w szczególności polegającym na przypisaniu innym podmiotom prawa do decydowania o wprowadzaniu ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym mającym miejsce poza planem miejscowym.

W świetle art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także rady gminy, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie.

3. Przepisami § 12 uchwały, rada gminy ustaliła przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN/U oraz określiła zasady jego zagospodarowania i kształtowania zabudowy.

W § 12 ust. 6 uchwały ustalono maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, wskazując, że dla budynku winna być ona „*liczona od najniższego poziomu terenu, przy głównym wejściu do budynku, do kalenicy*".

Badając uchwałę Nr XLV/378/2018 organ nadzoru stwierdził, że w § 3 pkt 15 lit. b zostało już zdefiniowane pojęcie wysokości zabudowy, przy wskazaniu, że w przypadku budynków, wysokość budynku należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

Legalna definicja wysokości budynku została zawarta w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, ze zm.) w brzmieniu: *wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi*.

Jej brzmienie odbiega zatem od sposobu dokonania pomiaru wysokości budynku zawartego w § 12 ust. 6 uchwały.

Skoro więc przepisami § 3 pkt 15 lit. b uchwały ustalono, że określona planem wysokość budynku powinna być rozumiana w myśl przepisów wyżej cyt. rozporządzenia, a następnie w § 12 ust. 6 odstąpiono od przyjętej w planie definicji i wskazano inny sposób dokonywania pomiaru wysokości budynku, należało stwierdzić wewnętrzną sprzeczność ustaleń planu, w szczególności, iż planem został objęty wyłącznie jeden teren oznaczony symbolem MN/U1.

W wyjaśnieniach złożonych pismem z dnia 4 kwietnia 2018 r., znak: U.6721.1.002.2017.KA, Wójt Gminy Wilkowice, zgodził się z zarzutami zawartymi w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego, zauważając, że zapis § 12 ust. 6 uchwały, w zakresie definiowania sposobu obliczenia wysokości budynku, jest sprzeczny z przepisami *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, a tym samym z definicją wysokości budynku zawartą w § 3 pkt 15 lit. b uchwały.

Kwestionowane regulacje § 12 ust. 6 planu prowadzą zatem do wewnętrznej sprzeczności ustaleń planu co jest niedopuszczalne.

Stosownie do przepisu § 25 ust. 1 w zw. z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „*Zasad techniki prawodawczej*" (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 283), przepis prawa materialnego powinien możliwie bezpośrednio i wyraźnie wskazywać kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować. Tymczasem wskazane wyżej normy uchwały nie spełniają tego warunku. Potencjalny inwestor, jak również organ administracji architektoniczno – budowlanej, na mocy badanego aktu, nie będzie wiedział, który sposób obliczenia wysokości budynku jest legalny w myśl cytowanych zapisów planu.

Wobec powyższego organ nadzoru postanowił o unieważnieniu w części przepisu § 12 ust. 6 uchwały, dotyczącego metodyki obliczania wysokości budynku

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest

sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 upzp, którego przepisy jednoznacznie stanowią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane istotne naruszenie zasad sporządzania planu dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały Nr XLV/378/2018 Rady Gminy Wilkowice z dnia 28 lutego 2018 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilkowice w centralnej części gminy w miejscowości Wilkowice (obręb Wilkowice), przy ul.* Grabecznik, w części wskazanej w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach. Skargę składa się za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Stosownie do przepisu art. 92 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym* stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Śląskiego
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer - Kapała

Otrzymują:

1) Rada Gminy Wilkowice,

2) a/a