

**UCHWAŁA NR XV/113/2012
RADY GMINY UJSOŁY**

z dnia 28 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ujsoly
dla obszaru działki nr 874, obręb: Sobkówka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ujsoly przyjętego uchwałą Rady Gminy Nr XXXVI/230/2010 z dnia 30 kwietnia 2010r.

**Rada Gminy w Ujsolach
uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ujsoly, przyjętego Uchwałą Rady Gminy nr XIV/81/2004 z dnia 28 kwietnia 2004r (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2004r. Nr 59 poz. 1877), zwaną dalej planem, zgodnie z granicami wyznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar działki nr 874, obręb: Sobkówka, wyznaczony na podstawie uchwały Nr XXXVII/239/2010 Rady Gminy w Ujsolach z dnia 23 czerwca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ujsoly dla obszaru działki nr 874, obręb: Sobkówka.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu i zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Przepisy ogólne – rozdział I,
- 2) Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem – rozdział II,
- 3) Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – rozdział III,
- 4) Przepisy końcowe – rozdział IV,

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z umieszczonym na tym rysunku wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ustaleniami obowiązującymi przy zagospodarowaniu terenów są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym, tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny wyznaczone w planie;
- 2) linie rozgraniczające tereny wyznaczone w planie;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole identyfikujące tereny wyznaczone w planie, złożone z numeru porządkowego i symbolu literowego określającego obowiązujące przeznaczenie, oddzielonych kropką.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią ustaleń obowiązujących przy zagospodarowaniu terenów i obiektów, oraz mają charakter jedynie informacyjny lub orientacyjny:

1) treść podkładu mapowego;

2) istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN (średniego napięcia).

3. Ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **ustawie** (bez podania jej nazwy) – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);

2) **rysunku planu** - rozumie się przez to rysunek wymieniony w §2 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;

3) **terenie wyznaczonym w planie** - rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;

4) **obszarze planu** - rozumie się przez to obszar objęty planem;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia, który powinien przeważać w terenie wyznaczonym w planie, który można realizować samodzielnie lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który można realizować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w celu jego uzupełnienia, lub samodzielnie zamiast podstawowego pod warunkiem braku sprzeczności z przeznaczeniem podstawowym;

7) **usługach działalności gospodarczej (komercyjnych)** - rozumie się przez to w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła produkcyjnego i usługowego, turystyki, rozrywki, rynku finansowego i obsługi prawnej oraz inną działalność o zbliżonym charakterze wraz z towarzyszącymi funkcjami biurowo-socjalnymi;

8) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi z zakresu kultury, edukacji, oświaty, opieki zdrowotnej i społecznej, administracji, sportu itp. wraz z towarzyszącymi funkcjami biurowo-socjalnymi;

9) **zabudowie** – rozumie się przez to budynki i wiaty (obiekty posiadające dach);

10) **wiacie** – rozumie przez to szczególny rodzaj budynku zgodnie z definicją w przepisach techniczno-budowlanych;

11) **wiacie biwakowej** – rozumie się przez to wiatę na parkingu, polu biwakowym lub innym miejscu przeznaczonym do krótkotrwałego wypoczynku, o powierzchni zabudowy nie większej niż 20m².

12) **uciążliwościach dla środowiska** - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, w tym zdrowia ludzi, które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, a w szczególności:

a) szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych,

b) hałas i drgania (wibracje),

c) zanieczyszczenie powietrza, gruntu i wód,

13) **usługach uciążliwych** - rozumie się przez to usługi zaliczone według przepisów o ochronie środowiska do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, lub:

a) rzemiosło stosujące technologie oparte na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, z wyjątkiem małych punktów usługowych typu dorabianie kluczy,

b) usługi transportowe lub rzemiosło związane z konserwacją, myciem lub diagnostyką samochodów ciężarowych lub autobusów, lub związane z parkowaniem samochodów ciężarowych typu TIR,

c) usługi handlu hurtowego związanego z magazynowaniem lub dostawami prowadzonymi przez samochody ciężarowe typu TIR,

d) usługi gastronomii lub rozrywki prowadzone w porze nocnej od godz. 22:00 do godz. 6:00.

14) **tytuł prawnym** - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, prawo dysponowania terenem oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i obiektów

§ 5. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz granicami opracowania i oznaczone symbolami, których przeznaczenie określono poniżej:

- 1) 1.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 2.KDL – teren drogi publicznej klasy L (lokalnej).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające oraz sposób tymczasowego zagospodarowania, ustalone w dalszej części niniejszej uchwały. Przeznaczenie dotyczy zarówno zagospodarowania terenów, jak i sposobu użytkowania obiektów budowlanych zlokalizowanych na tych terenach.

§ 6. Ustala się sposób i termin **tymczasowego zagospodarowania**, urządzania i użytkowania terenu i obiektów w obszarze planu:

- 1) Teren i obiekty, których istniejące przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały pod warunkiem, że nie stanowią samowoli budowlanej, czyli nie zostały zrealizowane bez odpowiednich pozwoleń lub zgłoszeń wymaganych przepisami prawa budowlanego.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasad kształtowania przestrzeni publicznych, zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 7. Przestrzeń publiczną w obszarze planu stanowi:

- 1) teren drogi publicznej „2.KDL”, gdzie warunki zagospodarowania określają przepisy o drogach publicznych.

§ 8. 1. W celu utrzymania ładu przestrzennego, a w szczególności zachowania i uzupełnienia zabudowy wiejskiej, ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania.

2. Powierzchnia zabudowy łącznie z istniejącą, w tym wiat, nie może wynosić więcej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 20% powierzchni;
- 2) dla zabudowy usługowo-mieszkalnej i usługowej: 30% powierzchni;
- 3) dla zabudowy infrastruktury technicznej: nie ustala się.
- 4) dla zabudowy produkcji rolniczej: 15% powierzchni.

3. Wskaźniki określone w ust. 2 odnoszą się do powierzchni działki budowlanej lub powierzchni terenu w liniach rozgraniczających, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. W przypadku przekroczenia wskaźników określonych w ust. 2 w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy istniejących i budowy nowych obiektów.

5. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dla zabudowy usługowo-mieszkalnej: 50% powierzchni działki budowlanej ;
- 3) dla zabudowy usługowej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dla zabudowy produkcji rolniczej: 60% powierzchni działki budowlanej.

6. W przypadku niespełnienia wskaźników określonych w ust. 5, wprowadza się zakaz rozbudowy istniejących i budowy nowych obiektów.

7. Maksymalna wysokość zabudowy nowewj tym wiat, nie może wynosić więcej niż:

- 1) dla obiektów mieszkalnych lub produkcji rolniczej: 10m,
- 2) dla obiektów usługowo-mieszkalnych lub usługowych: 10m,
- 3) dla obiektów garażowych lub gospodarczych, w zabudowie mieszkalnej, usługowo-mieszkalnej lub usługowej: 6m,
- 4) dla wiat biwakowych, altan, oranżerii i wiat ogrodowych: 4m,

8. Wysokość zabudowy należy rozumieć jako wysokość budynku wg jej definicji w przepisach techniczno-budowlanych.

9. Przy nadbudowie lub przebudowie obiektów istniejących należy zachować odpowiednie wysokości określone w ust. 7.

10. Przy realizacji obiektów i zagospodarowaniu terenów zabudowy, należy zapewnić odpowiednią do przeznaczenia liczbę **miejsc do parkowania**, w tym garażowych, w szczególności nie mniej niż:

- 1) 2 miejsca w przeliczeniu na każde 1 mieszkanie;
- 2) 0,25 miejsca w przeliczeniu na każde 10m² powierzchni użytkowej obiektu usług komercyjnych, w tym handlu;

11. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 10, należy zapewnić w granicach działki budowlanej lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

12. Nieprzekraczalne **linie zabudowy** zostały wyznaczone na rysunku planu w nawiązaniu do kompozycji istniejących elementów zagospodarowania przestrzennego w odległościach:

- 1) 9m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi „2.KDL”, o której mowa w § 22 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 2) 5m od południowej granicy obszaru planu.

- Ustalane linie dotyczą wszystkich rodzajów budynków oraz wiat, w tym tymczasowych lub nietrwale połączonych z gruntem.

13. Tam w obszarze planu, gdzie nie wyznaczono na rysunku linii zabudowy, o których mowa w ust. 12, ustala się następujące nieprzekraczalne odległości obowiązujące przy lokalizacji budynków oraz wiat:

- 1) 2m od zewnętrznej: krawędzi jezdni urządzonej w terenie, granicy drogi oznaczonej w ewidencji gruntów oraz linii wyznaczającej ustanowioną służebność przejazdu;
- 2) 3m od zewnętrznej: krawędzi skarpy brzegowej wód powierzchniowych istniejących w terenie, oraz granicy wód oznaczonej w ewidencji gruntów.

14. **Sposób usytuowania** zabudowy w obszarze planu powinien uwzględniać następujące warunki:

- 1) Usytuowanie budynków i wiat lokalizowanych w obrębie grup istniejącej zabudowy lub w ich sąsiedztwie winno nawiązywać do formy dominującej, a w szczególności uwzględniać przeważający kąt położenia w stosunku do dróg.
- 2) Oprócz przypadków przewidzianych w przepisach techniczno-budowlanych, w obszarze planu dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń niniejszej uchwały oraz wymagań wynikających z przepisów o ochronie przeciwpożarowej, w szczególnych przypadkach uzasadnionych:
 - a) małą szerokością działki, która nie umożliwia lokalizacji budynku w podstawowej odległości wymaganej przepisami techniczno-budowlanymi, lub
 - b) posadowieniem istniejącego lub projektowanego budynku w takim samym zbliżeniu na działce przylegającej,
- 3) W obszarze planu ustala się możliwość realizacji nowych budynków mieszkalnych lub usługowo-mieszkalnych w **układzie zabudowy** wolnostojącym, z wykluczeniem zabudowy w układzie bliźniaczym, szeregowym lub grupowym.

15. Kolorystykabudynków i wiat, **standardy jakościowe** oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich powinny być wykonane:

- 1) przy pokryciu (wykończeniu) elewacji obiektów zaleca się stosowanie materiałów naturalnych (kamień, cegła ceramiczna, tynk szlachetny, drewno itp.), lub materiałów podobnych do naturalnych, w kolorach pastelowych (stonowanych, jasnych, ale nie jaskrawych);
- 2) przy pokryciu dachów spadzistych zaleca się stosowanie materiałów naturalnych (dachówka, gont, łupek, strzecha itp.), lub materiałów podobnych do naturalnych (blachodachówka, gont bitumiczny itp.);
- 3) wprowadza się zakaz stosowania blachy trapezowej, falistej lub płyty warstwowej jako materiału pokrycia elewacji lub dachu.

16. Warunki określone w ust. 15 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

17. Ustala się wymagania dotyczące **geometrii dachów** wiat i budynków:

- 1) dla obiektów mieszkalnych lub usługowo-mieszkalnych: dach dwuspadowy, kalenicowy, symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35°- 45°. Przy nadbudowie budynków istniejących dopuszcza się obniżenie nachylenia do 30°;
- 2) dla obiektów usługowych, w tym sportowo-rekreacyjnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kalenicowy, symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30°- 45°. W przypadkach szczególnie uzasadnionych znaczną rozpiętością konstrukcyjną dopuszcza się dach o mniejszym nachyleniu;
- 3) dla obiektów garażowych lub gospodarczych, w zabudowie mieszkalnej, usługowo-mieszkalnej lub usługowej: dach dwuspadowy, kalenicowy, symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30°- 45°. Dopuszcza się przekrycie tarasem lub tzw. zielonym dachem;
- 4) dla wiat biwakowych, altan, ogrodów zimowych i wiat ogrodowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kalenicowy, symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci 20°- 60°;
- 5) dla dachów wszystkich budynków ustala się możliwość realizacji lukarn (gibli), świetlików lub okien dachowych, naczółków, kozubków lub półszczytów pojedynczych;
- 6) wyklucza się elementy dachów niezwiązane z lokalną tradycją budowlaną regionu Beskidu Żywieckiego, w szczególności: lukarny w formie tzw. bawolego oka, półszczyty zwielokrotnione itp;
- 7) wyklucza się dachy o mijających się połaciach (bez kalenicy), asymetryczne, mansardowe, łukowe, cebulaste, kopulaste lub łupinowe.

18. Zasady i warunki sytuowania **ogrodzeń** :

- 1) Do lokalizacji ogrodzeń w terenach przyległych do wód powierzchniowych stosuje się odpowiednio przepisy prawa wodnego;
- 2) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, blachy trapezowej, blachy falistej, lub z użyciem drutu kolczastego;
- 3) Dla ułatwienia migracji drobnych zwierząt, zaleca się budowę ogrodzeń ażurowych bez podmurówki.

Warunki zagospodarowania terenów dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu

§ 9. W celu utrzymania racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się w obszarze planu przestrzeganie następujących zasad:

- 1) Z uwagi na ochronę zwartej zabudowy wsi, zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii, w rozumieniu definicji tych zakładów według przepisów o ochronie środowiska;
- 2) Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) Zakazuje się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w sposób pogarszający stan gleb, wód powierzchniowych lub podziemnych;
- 4) Nakazuje się wyposażenie terenów przeznaczonych dla zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania lub gromadzenia ścieków, stosownie do ustaleń w dalszych przepisach niniejszej uchwały;

- 5) Nakazuje się odbiór i gromadzenie odpadów w systemie zorganizowanym, stosownie do ustaleń w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 6) Zakazuje się spalania odpadów komunalnych w piecach grzewczych;
- 7) Zaleca się stosowanie odpowiednich paliw i źródeł grzewczych, stosownie do ustaleń w dalszych przepisach niniejszej uchwały.

§ 10. 1. W celu zachowania równowagi przyrodniczej i walorów krajobrazu, ustala się na całym obszarze objętym planem:

- 1) Nasadzenia powinny składać się wyłącznie z rodzimych i przystosowanych do siedliska gatunków roślin;
- 2) Inwestycje należy realizować w sposób maksymalnie zachowujący rzeźbę terenu, poprzez ograniczenie transportu mas ziemnych i lokalne ich wykorzystanie.

2. Do ochrony istniejących drzew i krzewów stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie przyrody.

3. Należy zachować minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, stosownie do przepisów § 8 ust. 5 niniejszej uchwały;

4. W celu zwiększenia retencji wód zaleca się:

- 1) przy utwardzaniu dojeżdż, dojazdów i placów stosować elementy drobnowymiarowe z preferencją dla materiałów naturalnych lub ażurowych;
- 2) budowę zbiorników dla wykorzystania wód opadowych.

§ 11. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach **Żywieckiego Parku Krajobrazowego**.

2. Po uchwaleniu planu ochrony parku krajobrazowego, należy stosować odpowiednio nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustalone w tym planie ochrony.

§ 12. 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszarów **Natura 2000** :

- 1) PLB240002 "Beskid Żywiecki" (OSO obszar specjalnej ochrony ptaków);
- 2) PLH240006 "Beskid Żywiecki" (SOO specjalny obszar ochrony siedlisk).

2. Do lokalizacji w obszarze planu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie przyrody.

3. W przypadku obowiązywania planu zadań ochronnych, lub planu ochrony obszaru Natura 2000, należy stosować odpowiednio nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu lub obiektów, wynikające z tych planów.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. W obszarze planu stwierdza się brak obiektów podlegającej ochronie prawnej z mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub wymagających takiej ochrony, w szczególności zabytków: wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub znajdujących się w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

2. Jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych w obszarze planu miejscowego, zostanie odkryty przedmiot, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 14. W celu zachowania wymogów w zakresie **ochrony przeciwpożarowej** należy:

- 1) Dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi lub dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, określone w przepisach o ochronie przeciwpożarowej;
- 2) Zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach o ochronie przeciwpożarowej;
- 3) Zachować określone w przepisach techniczno-budowlanych odległości zabudowy od granicy lasu.

§ 15. 1. W celu zapewnienia właściwych warunków **ochrony przed hałasem**, wyróżnia się w obszarze planu tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, gdzie stosuje się odpowiednio przepisy prawa ochrony środowiska:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony w planie symbolem „1.MN”.

2. Teren wymieniony w ust. 1, od swojej wschodniej strony graniczy bezpośrednio z istniejącym zakładem tartaczno-stolarskim, który może powodować uciążliwości, w szczególności hałas. Do wznoszenia budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu tych uciążliwości stosuje się odpowiednio przepisy techniczno-budowlane.

§ 16. W celu wzajemnej ochrony i wykluczenia szkodliwego oddziaływania publicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na otoczenie, przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać **strefy techniczne** wzdłuż linii oraz wokół urządzeń infrastruktury, w szczególności wzdłuż istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN oznaczonej na rysunku planu. Szerokość tych stref powinna uwzględniać przepisy techniczno-budowlane, branżowe normy techniczne, ustanowione służebności dotyczące posadowienia sieci lub urządzeń, oraz warunki ewentualnych umów cywilnoprawnych z właścicielem terenu, na którym znajdują się te sieci lub urządzenia.

§ 17. 1. Obszar planu znajduje się w obszarze **głównego zbiornika wód podziemnych** warst Magura (Babia Góra). Sposób zagospodarowania terenu powinien uwzględniać ochronę wód podziemnych.

2. Stwierdza się brak w obszarze planu **innych terenów lub obiektów podlegających oc hronie** na podstawie przepisów odrębnych, a w szczególności: uzdrowisk, pomników zagłady, terenów kolejowych lub terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zbiorowych ujęć wód, udokumentowanych złóż kopalin, cmentarzy lub udokumentowanych obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dlatego nie ustala się zasad ochrony dla tych terenów lub obiektów.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. Nie ustala się w obszarze planu terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W obszarze planu można dokonywać scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

3. Przy podziałach nieruchomości po ich scaleniu, należy stosować następujące zasady i warunki:

- 1) Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych budynków i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego, w tym z uwzględnieniem powierzchni dla urządzeń towarzyszących np. parkingów, z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną, zawartych w § 8 niniejszej uchwały.
- 2) Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°. W przypadku podziału dokonywanego w sąsiedztwie istniejącej działki o innym kącie położenia granicy w stosunku do pasa drogowego, kąt ten można odpowiednio dostosować.
- 3) Ustala się minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek przeznaczonych dla:
 - a) 1 budynku mieszkaniowego: 800 m², szerokość frontu działki: 18 m;
 - b) 1 budynku usługowo-mieszkalnego: 1000 m², szerokość frontu działki: 20 m;
 - c) zabudowy usługowej bez względu na liczbę budynków: 1000 m², szerokość frontu działki: 25 m;
 - d) dla zabudowy produkcji rolniczej bez względu na ilość budynków: 2000 m², szerokość działki: 30 m.
- 4) Nowo wydzielane działki powinny mieć zapewniony dostęp do infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej, w tym możliwość włączenia do drogi ruchu spowodowanego planowanym zagospodarowaniem działki, odpowiednio do przeznaczenia ustalonego w planie.
- 5) Narożniki wydzielanych działek leżących na skrzyżowaniach dróg należy ściąć zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w rysunku planu oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

4. Zasad i warunków ust. 3 nie stosuje się przy ocenie zgodności projektowanych inwestycji z planem miejscowym.

5. W przypadku **podziału nieruchomości bez scalenia**, powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie powinna być mniejsza od ustalonej w ust. 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym drogowego

§ 19. 1. Obszar planu obsługiwany będzie przez istniejącą drogę kategorii gminnej, klasy „L” (lokalną), zlokalizowaną częściowo w terenie „2.KDL”, o którym mowa w § 22 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się korzystanie z dróg wewnętrznych, oraz dojazdów niewydzielonych, w szczególności ustanowionych w formie służebności drogowej.

3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów niewydzielonych, ścieżek rowerowych, pieszych, oraz szlaków turystycznych pod warunkiem, że realizacja ta nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi lub pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały.

4. Dla **dróg wewnętrznych** w obszarze planu, których nie oznaczono na rysunku, ustala się minimalną szerokość w liniach wydzielenia geodezyjnego: 5m.

5. Do budowy dróg wewnętrznych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie przeciwpożarowej oraz przepisy techniczno-budowlane.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów pozostałej infrastruktury technicznej

§ 20. 1. **Ogólne zasady** lokalizacji infrastruktury technicznej:

1) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności:

- a) zaopatrzenia w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych,
- b) odprowadzenia i oczyszczania ścieków, w tym kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- c) zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym oświetlenia ulicznego
- d) zaopatrzenia w gaz ziemny,
- e) gospodarki odpadami,
- f) zaopatrzenia w ciepło,
- g) łączności publicznej (telekomunikacji),
- h) melioracji,

- pod warunkiem, że realizacja ta nie jest sprzeczna z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały;

2) Do lokalizacji sieci i urządzeń w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych.

2. Ustala się możliwość zaopatrzenia w **wodę** z systemu zbiorowego lubując indywidualnych, w tym studni.

3. Odprowadzanie i oczyszczanie **ścieków**:

1) Obszar planu znajduje się w zasięgu projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Do odprowadzenia lub gromadzenia ścieków sanitarnych stosuje się odpowiednio przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

2) Do odprowadzenia wód deszczowych stosuje się odpowiednio przepisy prawa wodnego oraz techniczno-budowlane;

4. Zaopatrzenie w **energię elektryczną** :

1) ustala się zasilanie obszaru ze stacji elektroenergetycznej GPZ poprzez sieć rozdzielczą napowietrzną i kablową oraz stacje transformatorowe;

2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania wynikającego ze sporządzonego bilansu energetycznego, nastąpi poprzez modernizację, rozbudowę i budowę sieci i urządzeń;

5. Ustala się obowiązek prowadzenia **gospodarki odpadami**, zgodnie z przepisami o odpadach, oraz przyjętym na terenie gminy planem gospodarki odpadami.

6. Zasady zaopatrzenia w **ciepło** :

- 1) Ustala się stosowanie wysokosprawnych systemów grupowych lub indywidualnych, z wykorzystaniem urządzeń grzewczych zapewniających emisję zanieczyszczeń na poziomie dopuszczonym przepisami prawa ochrony środowiska;
- 2) Zaleca się wykorzystanie paliw i źródeł energii czystych ekologicznie lub pochodzących ze źródeł odnawialnych.

7. Obsługa obszaru w zakresie **łączości publicznej** (telekomunikacji):

- 1) Ustala się priorytet dla budowy sieci szerokopasmowych;
- 2) Stosownie do przepisów o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, z uwagi na przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną, dopuszcza się na całym obszarze planu wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu definicji w tych przepisach.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

§ 21. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem: „**1.MN**” ustala się przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** .

2. Dopuszcza się dla terenu przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usług komercyjnych, z wykluczeniem usług uciążliwych według definicji w niniejszej uchwale, oraz z wykluczeniem budynków rekreacji indywidualnej według definicji w przepisach techniczno-budowlanych;
- 2) zabudowa zagrodowa według definicji w przepisach techniczno-budowlanych;
- 3) zieleń urządzone i nieurządzone, sady i ogrody;
- 4) drogi, dojazdy i dojścia, place, miejsca postojowe;
- 5) budowle i urządzenia sportowe;
- 6) mała architektura;
- 7) infrastruktura techniczna;
- 8) budowle i urządzenia wodne i melioracyjne;

3. Obiekty i zagospodarowanie terenu należy realizować przy uwzględnieniu:

- 1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały, w szczególności parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w § 8;
- 2) wymogów wynikających z przepisów techniczno-budowlanych.

§ 22. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem: „**2.KDL**” ustala się przeznaczenie podstawowe: **droga publiczna klasy L (lokalna)** .

2. Teren przeznaczony jest pod poszerzenie istniejącej drogi kategorii gminnej do przekroju docelowego 1/2 (1 jezdnia o 2 pasach ruchu) i docelowej łącznej szerokości pasa drogowego: 12m.

3. W terenie drogi publicznej stosuje się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach o drogach publicznych.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

§ 23. Ustala się stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości **15%**.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ujszoły.

§ 25. Na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach jej obowiązywania, traci moc uchwała nr XIV/81/2004 Rady Gminy w Ujszołach z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujszoły, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 14 lipca 2004r. Nr 59, poz. 1877.

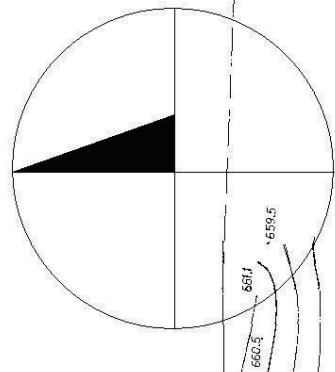
§ 26. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Janota

zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujsoty dla obszaru działki nr 874 obręb: Sobkówka



STAROSTA ZWIĘCIEŃSKI
POWIAŁOWY INSPEKTOR BUDOWNICTWA
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
POŚWIDOCZA SIĘ ZACODOWANIE
MAPY Z OBLICZENIAMI, WYKONANĄ PRZECIWNIEŻNĄ ZNOSNĄ GEODEZYJNĄ
POD M. K. E. R. G.
NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH
ZWIĘCIEŃ, dn. 06 LIP. 2011. PODPIS: [signature]

STAROSTA ZWIĘCIEŃSKI
POWIAŁOWY INSPEKTOR BUDOWNICTWA
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
POŚWIDOCZA SIĘ ZACODOWANIE
MAPY Z OBLICZENIAMI, WYKONANĄ PRZECIWNIEŻNĄ ZNOSNĄ GEODEZYJNĄ
POD M. K. E. R. G.
NINIEJSZA MAPA NIE MOŻE SŁUżyć DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH
ZWIĘCIEŃ, dn. 06 LIP. 2011. PODPIS: [signature]

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

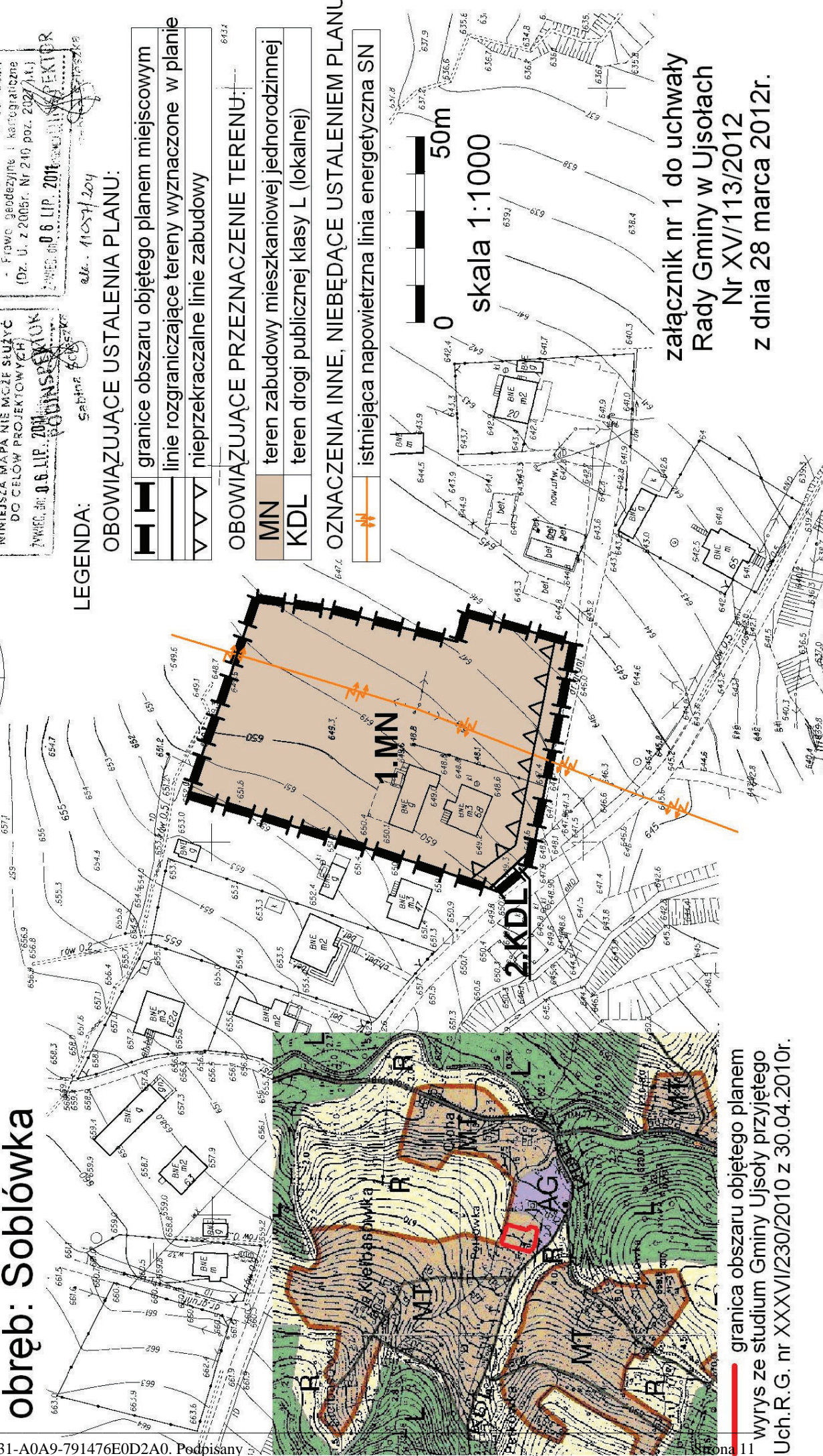
- granie obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny wyznaczone w planie
- nieprzekraczalne linie zabudowy

OBOWIĄZUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL teren drogi publicznej klasy L (lokalnej)

OZNACZENIA INNE, NIEBĄDĄCE USTALENIEM PLANU:

- istniejąca napowietrzna linia energetyczna SN



załącznik nr 1 do uchwały
Rady Gminy w Ujsotach
Nr XV/113/2012
z dnia 28 marca 2012r.

granica obszaru objętego planem
wyrusze ze studium Gminy Ujsoty przyjętego
Uch.R.G. nr XXXVI/230/2010 z 30.04.2010r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY UJSOŁY
DLA OBSZARU DZIAŁKI NR 874, OBRĘB: SOBLÓWKA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy w Ujsolach rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Stwierdza się, że nie wpłynęły uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego.

§ 2

Sporządzony przez Wójta Gminy Ujsolę wykaz potwierdzający brak wniesionych uwag, stanowi integralną część dokumentacji prac planistycznych sporządzanej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ujsolę dla obszaru działki nr 874, obręb: Soblówka.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJSOŁY DLA OBSZARU DZIAŁKI NR 874,
OBRĘB: SOBLÓWKA
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI
O FINANSACH PUBLICZNYCH.

Na podstawie art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy w Ujsołach rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego sporządzonej przez Wójta Gminy Ujsoły, nie przewiduje się wydatków na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących realizację zadań własnych Gminy. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji takich inwestycji uznaje się za bezprzedmiotowe.

§ 2

Prognoza, o której mowa w § 1, stanowi integralną część dokumentacji prac planistycznych sporządzanej zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ujsoły dla obszaru działki nr 874, obręb: Sobkówka.

Uzasadnienie

Do uchwalenia na dzisiejszej sesji przedstawiam projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ujszoły dla obszaru działki nr 874, obręb: Sobkówka. Został on sporządzony w oparciu o uchwałę nr XXXVII/239/2010 Rady Gminy w Ujszolech z dnia 23 czerwca 2010r.

Plan miejscowy jest aktem prawa lokalnego, który ustala przeznaczenie terenu oraz określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, wpływając na sytuację prawną właściciela terenu i osób trzecich.

Zmiana przeznaczenia przedmiotowego terenu z aktywności gospodarczej (zabudowa produkcyjno-usługowo-składowa) na mieszkalnictwo jednorodzinne następuje na wniosek osoby władającej tym terenem. Zmiana planu pozwala uniknąć roszczenia ze strony właściciela działki nr 874 względem Gminy, który obecne przeznaczenie terenu (przed zmianą planu) pod działalność produkcyjno-usługową uznaje za sprzeczne z własnymi potrzebami inwestycyjnymi. Niniejsza zmiana planu przywraca możliwość zabudowy zgodną z przeznaczeniem, jaki teren posiadał przed uchwaleniem obecnego planu (przed zmianą) lub, jaki posiadałby w przypadku braku obecnego planu.

Zmianę planu wykonano w trybie zgodnym z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 ze zm.), na podstawie przepisów przejściowych art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871 ze zm.).

W trakcie jego sporządzania została wykonana Prognoza skutków oddziaływania ustaleń zmiany planu na środowisko. Zarówno projekt zmiany planu, jak i prognoza zostały pozytywnie uzgodnione i zaopiniowane przez wymagane organy i jednostki. Sporządzono również Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, która przewiduje przewagę dochodów na kosztach uchwalenia planu i realizacji jego postanowień, co dodatkowo uzasadnia uchwalenie zmiany planu.

W terminie od 24 stycznia 2012r. do 21 lutego 2012r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 16 lutego 2012r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Dyskusja nie odbyła się z powodu braku zainteresowanych osób. W ustalonym terminie do dnia 07 marca 2012r. nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W związku z zakończeniem procedury formalno-prawnej prac nad projektem zmiany planu miejscowego stwierdzam, iż przedkładana uchwała może podlegać uchwaleniu.