

**Projekt**

z dnia 1 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY RADZIECHOWY-WIEPRZ**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziechowy-Wieprz  
w obrębie sołectwa Radziechowy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr XXXVI/251/21 Rady Gminy Radziechowy-Wieprz z dnia 29 października 2021 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziechowy-Wieprz w obrębie sołectwa Radziechowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziechowy-Wieprz przyjętego uchwałą Rady Gminy Radziechowy-Wieprz nr XXXVIII/235/13 z dnia 28 listopada 2013 r.

**Rada Gminy Radziechowy-Wieprz uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

**§ 2. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolem terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

**§ 3.** Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziechowy-Wieprz w obrębie sołectwa Radziechowy;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Radziechowy-Wieprz;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu i je uzupełnia, realizowane wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
- a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji;
  - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 6) **wysokości zabudowy**- należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - b) wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenów**

§ 4. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 3) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego**

§ 6. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 7. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych i usługowych materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu.

§ 8. Ustala się zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określających w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny oznaczone symbolem **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 10. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, przestrzenie publiczne**

§ 11. Na obszarach objętych planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 12. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 5.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 13. Na obszarach objętych planem nie występują złoża kopalin, a także tereny i obszary górnicze.

§ 14. Na obszarach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej**

**§ 15.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.

5. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

6. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

7. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

8. Ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

**§ 16.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 2) ustala się następującą, minimalną szerokość dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD** (częściowo położonych poza granicami planu) w liniach rozgraniczających - od 1,5 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się następującą, minimalną szerokość terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem **KR** w liniach rozgraniczających - od 5,9 do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 17.** 1. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych:

- 1) 2,0 miejsca na każde mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu lub lokalu przeznaczonego pod usługi.

2. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 15 wydzielonych miejsc postojowych, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) parkingów terenowych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

**§ 18.** 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące warunki:

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 600 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

**§ 19.** Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 6MN**, których przeznaczenie podstawowe to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenia dopuszczalne: lokale usługowe, budynki gospodarcze, zabudowa zagrodowa, budynki rekreacji indywidualnej, garaże, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz kształtowania zabudowy w formie szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - garaże, budynki gospodarcze - 6 m;
    - budynki pozostałe - 10 m;
    - budowle - 12 m;
  - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 0,5 maksymalna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
    - 8 m garaże i budynki gospodarcze;
    - 20 m pozostałe budynki;
  - f) geometria dachu: spadziste, o kącie nachylenia nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 50°;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD i KR** ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziechowy-Wieprz.

**§ 23.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Radziechowy-Wieprz.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Radziechowy-Wieprz  
z dnia.....2022 r.

**Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Radziechowy-Wieprz  
z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Rada Gminy Radziechowy-Wieprz.....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Radziechowy-Wieprz

z dnia.....2022 r.

**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**

Prognoza skutków finansowych.....

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Radziechowy-Wieprz

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej *ustawa PZP*; t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu likwidację rezerwy terenu pod drogę dojazdową wyznaczoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dokonana zmiana optymalizuje wykorzystanie terenu, stwarzając możliwość realizacji zabudowy na działkach dotychczas jej pozbawionych, a posiadających bezpośredni dostęp do innych dróg publicznych i wewnętrznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje działki stanowiące własność prywatną i gminną. Zmiana ustaleń planu jest zgodna z wnioskami właścicieli terenów. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu poprawę możliwości zagospodarowania działek poprzez korekty projektowanej sieci dróg w związku z tym, że działki posiadają dostęp do dróg publicznych i wewnętrznych zarówno z zachodniej, jak i wschodniej ich strony.
- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne;
- wymagania dotyczące ochrony środowiska – obszar objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. Na całym obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków, ani dobra kultury współczesnej;
- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;
- rozwój infrastruktury technicznej – z uwagi na charakter obszarów objętych planem miejscowym w planie nie przewiduje się konieczności budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wykonywaniem zadań własnych przez gminę.

Ustalenia planu miejscowego nie generują znacznych obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenie w pełni wyposażonym w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają istniejące oczekiwania właścicieli terenów, a także interes gminy, z uwzględnieniem istniejących lokalnych uwarunkowań, oraz poszanowaniem zasad ochrony środowiska.