UCHWAŁA NR LXV/426/23
RADY GMINY RADZIECHOWY-WIEPRZ

z dnia 25 sierpnia 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 ze zm.) 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-Wiperz 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. Ilekroć 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 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 zajętą 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 ładu 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^2 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^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75^0 do 105^0.

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^2.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Radziechowy-Wieprz

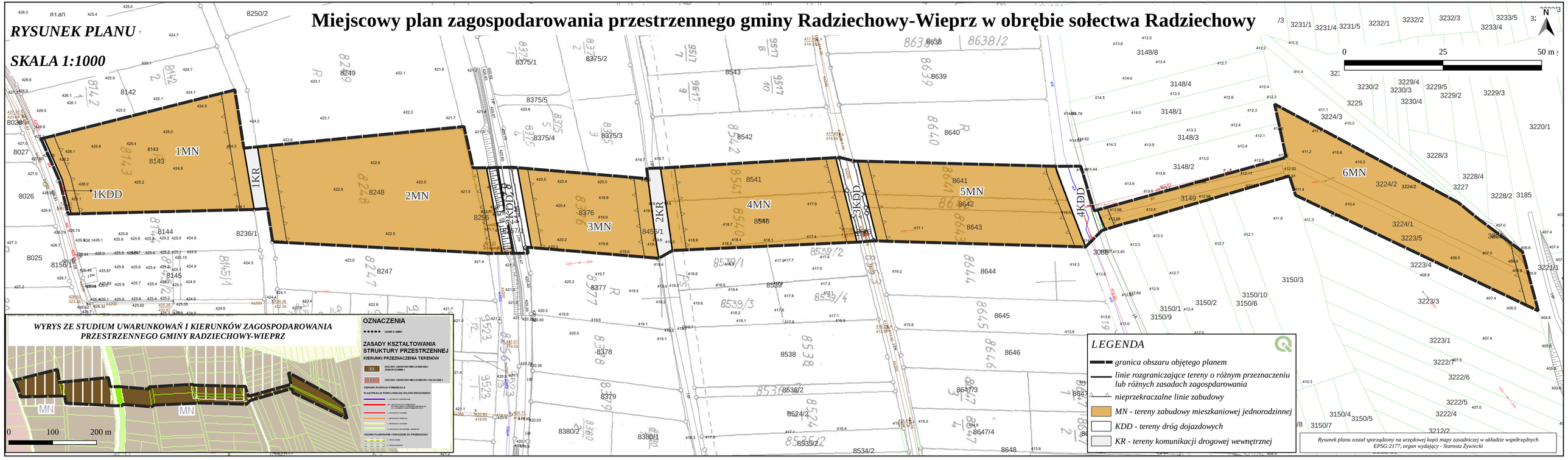
Jacek Świniański

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXV/426/23
Rady Gminy Radziechowy-Wieprz
z dnia 25 sierpnia 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziechowy-Wieprz w obrębie sołectwa Radziechowy

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/426/23

Rady Gminy Radziechowy-Wieprz

z dnia 25 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Gminy Radziechowy-Wieprz, po zapoznaniu się z oświadczeniem Wójta Gminy Radziechowy-Wieprz informującym, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziechowy-Wieprz w obrębie sołectwa Radziechowy w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 21 czerwca 2023 r. do dnia 12 lipca 2023 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 27 lipca 2023 r.) nie złożono uwag, stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w 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).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/426/23

Rady Gminy Radziechowy-Wieprz

z dnia 25 sierpnia 2023 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 uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziechowy-Wieprz w obrębie sołectwa Radziechowy nie przewiduje konieczności realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. W związku z czym gmina nie poniesie nakładów finansowych z tytułu uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/426/23

Rady Gminy Radziechowy-Wieprz

z dnia 25 sierpnia 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 2023 r. poz. 977) 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.