

**UCHWAŁA NR VII/61/2011  
RADY GMINY JELEŚNIA**

z dnia 30 czerwca 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pewel Wielka w gminie  
Jeleśnia**

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. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Jeleśnia  
stwierdzając zgodność z ustaleniami  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeleśnia

uchwała

**Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pewel Wielka w gminie Jeleśnia  
dla obszaru określonego w § 1 ust. 2 uchwały**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zmianie podlega Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jeleśnia uchwalony uchwałą Nr XXVII/241/05 Rady Gminy Jeleśnia z dnia 19 lipca 2005 r.

2. Przedmiotem zmiany planu, zwanej dalej „planem” jest obszar oznaczony na rysunku planu nr 1, obejmujący działkę nr 4821.

3. Granice obszaru objętego planem wynikają z postanowień uchwały Nr XXXVIII/306/2010 Rady Gminy Jeleśnia z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pewel Wielka w gminie Jeleśnia.

**§ 2.** Treść planu przedstawiona jest w postaci:

- 1) tekstu niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały składającej się z rysunku planu wykonanego na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1 : 2 000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 6) zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) zasad podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustalana będzie opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pozostałe elementy wymienione w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zabytki i dobra kultury współczesnej oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują w obszarach objętych planem.

3. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

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

- 1) Załącznik nr 1 - Rysunek planu nr 1 w skali 1 : 2 000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeleśnia w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu;
- 2) Załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jeleśnia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jeleśnia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

2. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.

**§ 5. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunki wymienione w § 4 ust 1 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 3) terenie - rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) obszarze - rozumie się przez to obszar objęty planem;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce liczona po zewnętrznym obrysie murów;
- 7) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości gruntową składającą się z jednej lub wielu działek ewidencyjnych, spełniającą wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych lub ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to działania lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odory, zanieczyszczenie powietrza, wód, gleb i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia standardów jakości środowiska, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 9) tytule prawnym - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, użytkowania oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to najmniejszą odległość, w jakiej możliwa jest lokalizacja budynku od drogi publicznej lub granicy lasu.

2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

3. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne, powszechnie obowiązujące akty prawne i te, które nie zostały zdefiniowane w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

4. Jeżeli w ustaleniach planu wskazano konieczność uwzględnienia określonych aktów prawnych - w przypadku nowelizacji tych aktów bądź wprowadzenia aktów zastępujących dotychczasowe, należy stosować ich przepisy zgodnie z obowiązującym aktualnie stanem prawnym.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 6. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem „F1zMP” ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - **zabudowa mieszkalno - pensjonatowa** w tym:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze, budynki garażowe,
  - b) budynki mieszkalno - pensjonatowe,
  - c) urządzenia komunikacji wewnętrznej, w tym place i parkingi,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) zieleni urządzona i obiekty małej architektury;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym:
  - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko - jest wymagane bezpośrednio z mocy prawa, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - b) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny może być wymagany przez właściwy organ, dopuszcza się na zasadach określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - c) prowadzenie wyłącznie takiej działalności gospodarczej i usługowej, której uciążliwość dla środowiska spowodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy wartości dopuszczalnych poziomów poza terenem, do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny,
  - d) zakaz odprowadzania ścieków w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - e) nakaz gromadzenia i odbioru odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującym w gminie „Planem gospodarki odpadami” - w tym obowiązek wstępnej segregacji na terenie nieruchomości,
  - f) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych i paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza,
  - g) nakaz ochrony akustycznej terenu, który zalicza się zgodnie z przepisami określającymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku do „terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej”,
  - h) w związku z ochroną ujęcia wody z rzeki Koszarawy w Świnnej nakaz stosowania ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z decyzji Wojewody Bielskiego, znak OŚ-I-6210/102/96 z dnia 3 stycznia 1997 roku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:
  - a) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wysokość liczona od poziomu terenu do kalenicy (mierzona przy głównym wejściu do budynku) powinna wynosić:
    - dla budynków mieszkalnych - do 10 metrów,
    - dla budynków gospodarczych i garaży - do 6 metrów,
  - d) wymagana forma dachu budynków:

- dla budynków mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 50°, z wysuniętymi okapami, z możliwością realizacji lukarn, facjat, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,

- dla budynków gospodarczych i garaży - dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci 15° - 45°, z wysuniętymi okapami; w przypadkach uzasadnionych warunkami techniczno - konstrukcyjnymi dopuszcza się dachy jednospadowe,

e) kształtowanie zabudowy:

- rzut budynków - wydłużony prostokątny, nawiązujący do tradycyjnych form zabudowy,

- ściany budynków - z podkreślonym cokołem,

- kolorystyka materiałów wykończeniowych: ciemna, z zastosowaniem odcieni brązu lub szarości, podkreślająca cokół budynku,

- detal architektoniczny - nawiązujący do tradycji snycerskiej regionu,

- wysokość poziomu parteru budynku mierzona od projektowanego, najniższej położonego poziomu terenu przy zewnętrznej ścianie budynku nie może być większa niż 1,20 m,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków powinna wynosić minimum 25 m od granicy lasu;

4) zasady podziału nieruchomości objętych planem, w tym:

a) możliwość podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w planie,

b) możliwość podziału terenu na działki budowlane przy zastosowaniu minimalnej powierzchni 1000m<sup>2</sup>, szerokości frontu działek - nie określa się;

5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym:

a) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące drogi wewnętrzne, zapewniające dostęp do dróg publicznych - gminnych,

b) obowiązek zapewnienia w granicach terenu miejsc parkingowych (m.p.) według wskaźników:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./budynek,

- w zabudowie mieszkalno - pensjonatowej - 1 m.p./5 miejsc noclegowych, jednak nie mniej niż 3 m.p.;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym:

a) zaopatrzenie w wodę - indywidualne z lokalnych ujęć, studni lub wodociągów zagrodowych,

b) odprowadzanie ścieków:

- docelowo do projektowanego gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,

- do czasu realizacji systemu dopuszcza się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych z nakazem wywozu ścieków do istniejących oczyszczalni komunalnych lub realizację własnej wysokosprawnej oczyszczalni biologiczno - chemicznej,

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i parkingów, wyłącznie poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami Prawa wodnego,

c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych i sieci niskiego napięcia po ich rozbudowie - według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń elektroenergetycznych,

d) zaopatrzenie w gaz ziemny - docelowo z projektowanej sieci gazociągów średniociśnieniowych po ich realizacji w obszarze gminy Jeleśnia - według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń gazowniczych,

e) gospodarka odpadami - zgodnie z obowiązującym „Planem gospodarki odpadami dla gminy Jeleśnia” zatwierdzonym odrębną uchwałą Rady Gminy Jeleśnia,

f) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne z zastosowaniem atestowanych urządzeń grzewczych oraz paliw zapewniających zachowanie dopuszczalnych standardów jakości powietrza;

7) na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 20% od wzrostu wartości.

§ 7. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem „F2zZL” z przeznaczeniem - lasy .

2. Dla terenu ustala się:

- 1) utrzymanie i ochronę drzewostanów dla zachowania trwałości lasów;
- 2) utrzymanie ciągłości i ochronę istniejących cieków oraz lokalnych ujęć wody;
- 3) możliwość realizacji prac zabezpieczających i regulacyjnych cieków związanych z ochroną przeciwpowodziową.

§ 8. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jeleśnia.

§ 10. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy Jeleśnia.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jan Pindel**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/61/2011

Rady Gminy Jeleśnia

z dnia 30 czerwca 2011 r.

Zalacznik1.JPG

**Rysunek planu nr 1 w skali 1 : 2 000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeleśnia w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/61/2011  
Rady Gminy Jeleśnia  
z dnia 30 czerwca 2011 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jeleśnia  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Rada Gminy Jeleśnia, po zapoznaniu się z oświadczeniem Wójta Gminy Jeleśnia, informującym że do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pewel Wielka w gminie Jeleśnia, pod zabudowę mieszkalno - pensjonatową, dla obszaru obejmującego działkę 4821**, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu i 14 dni po zakończeniu wyłożenia 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 (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/61/2011

Rady Gminy Jeleśnia

z dnia 30 czerwca 2011 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jeleśnia  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 216 ust. 2 punkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240), finansowane będą z budżetu Gminy Jeleśnia, z zastrzeżeniem punktu 2, 3 i 4.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno - prywatnego.
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 punkt 2) ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240) oraz art. 3 ust. 3 punkt 2) ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2008 r. Nr 88, poz. 539, z późniejszymi zmianami).
4. Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzących z budżetu państwa, stosownie do art. 80 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240).