Uchwała Nr XXXIX/226/2010

Rady Gminy Pakosławice

z dnia 24 czerwca 2010 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla wsi Biechów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/92/08 Rady Gminy Pakosławice z dnia 28 kwietnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania Gminy Pakosławice dla wsi Biechów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice,

Rada Gminy Pakosławice

uchwala:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/90/05 Rady Gminy Pakosławice z dnia 30 marca 2005 r., zwaną dalej planem.
2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1, obejmuje działki nr 24/5, 101/127, 126/15 położone w obrębie Biechów.
3. Integralne części uchwały stanowią:
   1) część graficzna – rysunki planu nr 1 i 2 w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
   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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) głównej kalenicy – należy przez to rozumieć kalenicę wyznaczoną przez główne połacie dachowe;
2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyłączeniem części podziemnych budynku oraz takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne lub inne tego rodzaju elementy budowlane, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m;

4) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą;
5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wyznaczonej przez zewnętrzne obrysy ścian budynków na działce lub terenie;
6) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego uchwałą, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

§ 3

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:
   1) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;
   2) R – teren rolniczy;
   3) U – teren zabudowy usługowej;
   4) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   5) KDD – teren drogi klasy dojazdowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, dojść, dojazdów i miejsc parkingowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w gaz, obsługi telekomunikacyjnej oraz odprowadzania ścieków.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla nich ustalone w planie, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz sytuacji, kiedy przebudowa lub rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń wynika z przepisów odrębnych.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) symbol identyfikujący teren;
   4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie są ustaleniami planu.

§ 5

Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) na terenach oznaczonych symbolami 3U i 4MU obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
2) na terenie oznaczonym symbolem 4MU obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych na elewacjach budynków;
3) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określone poprzez zasady zabudowy i zagospodarowania, w tym linie zabudowy, powierzchnię zabudowy, powierzchnię terenu biologicznie czynną, wysokość budynków, geometrię dachów, zostały ustalone dla każdego z wydzielonych terenów.

§ 6

Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego przepisami o ochronie środowiska, teren oznaczony symbolem 4MU, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
2) dla obszaru objętego planem, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach zlewni chronionej rzeki Nysy Kłodzkiej;
3) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych, niepochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych;
4) obowiązuje nakaz podczyszczania wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
5) obowiązuje nakaz przeznaczania powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na zieleń.

§ 7

Określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości;
2) obowiązuje zakaz wydzielania działek niemających dostępu do drogi, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi.

§ 8

1. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem przez układ istniejących i projektowanych dróg;
   2) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, realizowanych w przypadku rozbudowy istniejących lub budowy nowych obiektów:
      a) dla terenu oznaczonego symbolem 3U: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
      b) dla terenu oznaczonego symbolem 4MU: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
   3) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 5 m.
2. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
   2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii;
   3) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych: z wykorzystaniem paliw płynnych, gazowych i stałych (z wyłączeniem paliw węglowych) oraz stosowanie alternatywnych źródeł energii;
   4) zaopatrzenie w gaz: indywidualnie lub z sieci gazowej;
   5) odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacyjnej; tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych;
   6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: powierzchniowo w obrębie działki lub do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 i 4;
   7) gospodarka odpadami: po segregacji wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku;

8) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 3 ust. 2., w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w pasie drogowym, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się lokalizację drogi oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i zieleni, miejsc parkingowych, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

1. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
3. Nie określa się granic terenów górniczych.
4. Nie określa się granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
5. Nie określa się granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11

Obszar położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia ustanowionej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS gw I 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 roku.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 symbolem **1RU** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa przeznaczona na obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych,
   b) dopuszcza się zabudowę usługową bezpośrednio związaną z przeznaczeniem określonym w lit. a), stanowiącą nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy,
   c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów oraz budynków garażowych i gospodarczych,
   d) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem dróg, sieci technicznych, instalacji, kanałów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni terenu;

3) zasady kształtowania zabudowy: wysokość budynków: nie więcej niż 12 m, pozostałej zabudowy: nie więcej niż 15 m,

§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 symbolem **2R** ustala się następujące przeznaczenie: teren rolniczy.

1) przeznaczenie: teren rolniczy,
2) zasady kształtowania zabudowy: linia zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony zachodniej.

§ 14

Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 2 symbolem **3U** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, rozumiana jako usługi gastronomii i handlu detalicznego,
   b) dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego;
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki,
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
3) wysokość budynków: nie więcej niż 12 m.

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 2 symbolem **4MU** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, rozumiana jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami towarzyszącymi (usługi handlu detalicznego, gastronomii, usługi administracyjno-biurowe, gabinety lekarskie, usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne oraz inne usługi o podobnym charakterze), przy czym funkcje usługowe mogą być wydzielone w ramach budynku mieszkalnego (i stanowić nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku) lub stanowić samodzielny budynek usługowy, z zastrzeżeniem lit. b),
   b) udział funkcji usługowej w przeznaczeniu powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50%,
   c) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki,
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki;
3) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków:
      – mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m,
      – garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6 m,
   b) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°, posiadający 2 wzajemnie symetryczne główne połacie dachowe,
   c) linia zabudowy: w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem 5KDD.

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 2 symbolem **5KDD** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie: droga klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 17

Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 3U, 4MU;
2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: 1RU, 2R, 5KDD.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pakosławice.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Pakosławice