Uchwała Nr XXXIX/232/2010
Rady Gminy Pakosławice
z dnia 24 czerwca 2010 roku

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

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/98/08 Rady Gminy Pakosławice z dnia 28 kwietnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania Gminy Pakosławice dla wsi Reńska Wieś, 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 dla terenów zabudowanych, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/90/05 Rady Gminy Pakosławice z dnia 30 marca 2005 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pakosławice dla terenów niezabudowanych, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/100/05 Rady Gminy Pakosławice z dnia 22 czerwca 2005 r., zwaną dalej planem.
2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1, obejmuje działki nr 149/2, 251 położone w obrębie Reńska Wieś.
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;
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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   3) R – teren rolniczy;
   4) KDZ – teren drogi klasy zbiorczej.
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 1MU i 2MN obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
2) na terenach oznaczonych symbolami 1MU i 2MN obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych na elewacjach budynków mieszkalnych;
3) na terenie oznaczonym symbolem 1MU obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych o powierzchni przekraczającej 5 m^2;

4) 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) wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:
   a) teren oznaczony symbolem 2MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) teren oznaczony symbolem 1MU 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

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.

§ 8

1. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
2. Nie określa się granic terenów górniczych.
3. Nie określa się granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
4. Nie określa się granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9

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;
3) ustala się powierzchnię wydzielanej działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem 2MN na nie mniejszą niż 1000 m²;

4) ustalenie zawarte w pkt. 3 nie dotyczy sytuacji, w której wydzielenie działki budowlanej służy powiększeniu innej działki budowlanej;
5) określone zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci technicznych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10

1. W zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem przez układ istniejących i projektowanych dróg, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3R z dogi powiatowej nr 1601 O oznaczonej symbolem 4KDZ;
   2) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, realizowanych w przypadku rozbudowy istniejących lub budowy nowych obiektów:
      a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MU: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
      b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
   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.

§ 11

Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MU położony jest w strefie „OW" obserwacji archeologicznej;
2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU położonego w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się wymóg zachowania układu i gabarytów zabudowy.

§ 12

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

§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 1 symbolami **1MU** 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 wydzielenie nie więcej niż 4 lokale mieszkalne;
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki,
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki;
3) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków:
      – mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 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.

§ 14

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

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki,
   b) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki;
3) zasady kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków:
      – mieszkalnych: 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: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 40° do 45°, posiadający 2 wzajemnie symetryczne główne połacie dachowe,
   c) linia zabudowy: w odległości 6 m od linii teren od strony południowej.

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku nr 2 symbolem **3R** ustala się następujące przeznaczenie: teren rolniczy.

§ 16

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

1) przeznaczenie: droga klasy zbiorczej;
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: 1MU i 2MN;
2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami: 3R i 4KDZ.

§ 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