

UCHWAŁA NR XXXV / 202 / 09
RADY MIEJSKIEJ W PIEŃSKU
z dnia 28 sierpnia 2009r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 110 obręb Dłużyna Górna w gminie Pieńsk.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XV/95/08 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 110 obręb Dłużyna Górna w gminie Pieńsk, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk,

Rada Miejska w Pieńsku uchwala co następuje:

R o z d z i a ł 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 110 obręb Dłużyna Górna w gminie Pieńsk.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu,
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia 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.

§ 2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 4) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są nieobowiązującymi oznaczeniami informacyjnymi:
 - 1) Istniejące wjazdy na teren,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu poza granicami opracowania,
 - 3) główne kierunki ruchu komunikacyjnego.

§ 3

Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 110 obręb Dłużyna Górna w gminie Pieńsk;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 3) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane zamiennie jako funkcja podstawowa lub jej uzupełnienie, na warunkach określonych w przepisach uchwały;
- 4) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających;
- 5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy obiektów budowlanych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
- 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów budowlanych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć usytuowanie podstawowej bryły budynku – elewacji frontowej (nie dotyczy to wysuniętych ryzalitów, przedsionków, wykuszy, balkonów, witryn itp. elementów architektonicznego kształtowania elewacji);
- 8) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć parametr określony poprzez odległość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do kalenicy lub w przypadku dachów płaskich do górnej krawędzi ściany frontowej.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 4

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 P/U** jako przeznaczenie podstawowe ustala się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów / tereny zabudowy usługowej**
2. Jako przeznaczenie zamiennie dla całego terenu ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.
3. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w tym: funkcja mieszkalna (1 lokal służbowy) oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Wyklucza się lokalizację wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 2,0 m ponad konstrukcje budynku.
5. Przeznaczenie dopuszczalne dotyczące terenów infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni działki.

§ 5

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KD - Z 1/2** jako przeznaczenie podstawowe ustala się **tereny dróg publicznych o klasie technicznej zbiorczej**.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu.

R o z d z i a ł 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6

1. Ustala się sytuowanie obiektów budowlanych równolegle do istniejących budynków.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.
3. Wokół składowiska ustala się pas zieleni ochronnej o szerokości min. 2,5 m.
4. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania dachów i ich geometrii
 - 1) dopuszcza się dachy płaskie,
 - 2) przy dachach spadzistych obowiązują jednakowe spadki połaci dachu oraz symetryczny układ połaci dachu nad poszczególnymi częściami budynku.

R o z d z i a ł 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody.

§ 7

1. Ustala się ochronę wód podziemnych, z zachowaniem zasad i wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych
2. dla parkingów ustala się wymóg podczyszczania wód deszczowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych przed ich odprowadzeniem do odbiornika oraz zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 8

1. Ustala się ograniczenie ewentualnych uciążliwości do granic działki obiektu będącego źródłem uciążliwości. Poziomy dopuszczalnych parametrów stanu środowiska w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i wody określają przepisy w zakresie ochrony środowiska.
2. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko wymienionych w § 2 pkt. 1 rozporządzenia RM z dnia 09.11.2004 r.

R o z d z i a ł 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

§ 9

1. Ochronie kulturowej na zasadach określonych w planie podlegają:
 - 1) Dom mieszkalny nr 38 ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - 2) teren objęty opracowaniem w całości leżący w granicach strefy „K” ochrony kształtowanego krajobrazu kulturowego.
2. Ochronie podlegają odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie;

§ 10

1. W granicach strefy „K” ochrony kształtowanego krajobrazu kulturowego ochronie podlega historyczna parcelacja terenu.
2. Zabrania się dzielenia działek siedliskowych za wyjątkiem wydzielenia pasa terenu na rzecz poszerzenia drogi wojewódzkiej.
3. Nowo wznoszone budynki mieszkalne winny nawiązywać gabarytami i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej.

§ 11

1. Przy przebudowie i remoncie budynku mieszkalnego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków należy zachować jego dotychczasowe cechy stylistyczne:
 - 1) układ bryły i proporcje poszczególnych elementów architektonicznych jej ukształtowania,
 - 2) wielkość i proporcje rzutu budynku,
 - 3) pokrycie dachu,
 - 4) układ osi okiennych,
 - 5) elementy dekoracyjne i detal architektoniczny (ozdobne szczyty, obramienia okienne, gzymsy, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, cokoły i podmurówki),
 - 6) tradycyjne i rodzime materiały budowlane.

Rozdział 6

Wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 12

Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny drogi publicznej w określonych w planie jej liniach rozgraniczających.

§ 13

1. Na obszarze przestrzeni publicznej zakazuje się umieszczenie wolnostojących plansz reklamowych, informacyjnych i obiektów małej architektury za wyjątkiem wolnostojących plansz informacyjnych dotyczących przedmiotu działalności na danej działce.
2. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 1 na obszarze przestrzeni publicznej, wymaga każdorazowej zgody Burmistrza Miasta i uzgodnienia zarządcy dróg.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 14

1. Dla terenu **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów / terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **1 P/U** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od **KD-Z1/2** – 8,0 m od linii rozgraniczającej,
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,40,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 1,60,
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki - 0,20,
 - 5) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej w linii zabudowy - 25,0 m,
 - 7) kąt nachylenia połaci dachu budynku mieszkalnego – do zachowania,
 - 8) kąt nachylenia połaci dachu obiektów produkcyjnych – dopuszcza się dachy płaskie,
 - 9) układ połaci dachu – symetryczny.

§ 15

Dla terenu **dróg publicznych o klasie technicznej zbiorczej** oznaczonego symbolem **KD - Z 1/2** ustala się parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu według przepisów odrębnych.

§ 16

1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej** ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od **KD-Z1/2** – 8,0 m od linii rozgraniczającej,
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,15,
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,40,
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki - 0,45,
 - 5) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
 - 6) kąt nachylenia połaci dachu – jak na istniejącym budynku mieszkalnym,
 - 7) układ połaci dachu – symetryczny.

R o z d z i a ł 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 17

Dopuszcza się podziały i scalenia działek na rzecz poszerzenia drogi wojewódzkiej w jej liniach rozgraniczających pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

R o z d z i a ł 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18

Teren obsługiwany jest z drogi wojewódzkiej o klasie technicznej zbiorczej – **Z ½**.

§ 19

Dopuszcza się zmianę położenia oznaczonych na rysunku linii rozgraniczających drogi wynikającą z przepisów szczególnych dotyczące podstawowych elementów trasy drogi.

§ 20

1. Dwa wjazdy na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **1P/U** do zachowania. Dopuszcza się korektę lokalizacji wjazdów do 3,0 m.
2. W granicach terenu **1P/U** należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych.
3. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej – 2 mp/1 mieszkanie,
 - 2) na terenach przemysłowych - 3m.p./10 pracowników,
 - 3) na terenach usług - 3m.p./50m² p.u.

§ 21

1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) dostawa energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami,
 - 2) modernizacja i sukcesywne skablowanie istniejących sieci niskiego napięcia.
2. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł.

§ 22

1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) dostawę wody poprzez istniejący zbiorowy system zaopatrzenia w wodę na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - 2) wykorzystanie wody do celów przemysłowych ze studni i zbiorników indywidualnych.

§ 23

1. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:
 - 1) do czasu realizacji docelowych urządzeń zbiorowego systemu odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się odprowadzenie ścieków do tymczasowych urządzeń obsługujących teren opracowania - istniejących osadników bezodpływowych;

- 2) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 24

Ustala się odprowadzenie wód deszczowych z dachów budynków i z terenu utwardzonego do zbiorników w celu wykorzystania ich jako wodę do celów przemysłowych.

§ 25

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów:

- 1) zakaz trwałego magazynowania i utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych,
- 2) dopuszczenie magazynowania oraz odzysku odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach,
- 3) określanie lokalizacji miejsc magazynowania oraz odzysku odpadów (komunalnych i przemysłowych) w oparciu o przepisy odrębne,
- 4) w miejscach magazynowania odpadów uwzględnianie możliwości ich segregacji,
- 5) wywóz odpadów komunalnych z miejsc czasowego składowania do zakładu utylizacji odpadów komunalnych.

§ 26

Ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne, grupowe lub z dala czynne instalacje grzewcze przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.

§ 27

Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

§ 28

Ustala się dostawę gazu do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o obowiązujące przepisy.

Rozdział 10

Przepisy końcowe.

§ 29

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości **30%**.

§ 30

Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą, a dotyczące ładów przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów przyrodniczych i urbanistycznych, ochrony krajobrazu oraz kształtowania ładów przestrzennego na obszarze objętym planem.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 32

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Stanisław Słobodzian

C

C