

**Uchwała Nr XI/77/07
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 28 listopada 2007 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu działki nr 320 obręb II w Pieńsku,**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z póź.zm.) , w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź.zm.) oraz w związku z uchwałą Nr III/18/06 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 29.12.2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 320 obręb II w Pieńsku, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk,

Rada Miejska w Pieńsku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 320 obręb II w Pieńsku.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu;
 - 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. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.
4. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
 - 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 5) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem - ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,

- 7) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2,
 - 8) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 3.
5. Plan nie ustala:
- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, albowiem wyżej wymienione elementy nie występują na obszarze objętym planem.

§ 2

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami tego planu:

- 1) granica obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące;
- 3) oznaczenia literowe terenów,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 3

Ileć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały,
- 4) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów,
- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu podstawowej bryły budynku / elewacji frontowej; nie dotyczy ona wysuniętych ryzalitów, przedsionków, wykuszy, witryn itp. elementów architektonicznego kształtowania elewacji,
- 7) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych oraz części terenu bezpośrednio przyległe, wyznaczone linią elewacji istniejących i projektowanych budynków od strony tych dróg.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe.

§ 4

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN 1. Ustalenia zawiera tabela:

Zawiera tabela.

Przedmiot ustaleń planu		Treść ustaleń	
I	Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania	przeznaczenie podstawowe terenu:	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
		przeznaczenie uzupełniające terenu:	tereny infrastruktury technicznej
		W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu	
		Wyklucza się lokalizację wolnostojących masztów radiotelekomunikacyjnych oraz urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach, dla których konstrukcje wsporcze przekraczają wysokość 2,0m ponad konstrukcje budynku.	
		Przeznaczenie uzupełniające dotyczące terenów infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 20% powierzchni działki.	
II	Zasady ochrony środowiska i przyrody	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,35	
		Drzewa i krzewy podlegają ochronie w zakresie określonym wyłącznie przepisami odrębnymi.	
		Dla terenów parkingów ustala się odprowadzenie wód deszczowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji poprzez podczyszczanie wód w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.	
		Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	
III	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego	Teren położony jest w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej ustalonej w szczegółowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Pieńska uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy w Pieńsku uchwałą Nr XXV/190/95 z dnia 25 listopada 1995r. i zachowanej w uchwale Nr XXII/177/96 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 3 września 1996r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Pieńska. Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona na terenie objętym planem wymaga uzgodnień z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych, należy powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.	
IV	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	Maksymalna powierzchnia ogólna piwnicy lub sutereny nie przekroczy o 15% powierzchni ogólnej parteru lub przyziemia,	
		Nową zabudowę należy kształtować z zachowaniem zasady nawiązania do cech architektury o wartościach kulturowych, usytuowanej w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, w zakresie ukształtowania bryły budynku, w tym formy dachu.	
		Zaleca się wprowadzenie następujących elementów architektonicznego ukształtowania budynku:	
		<ul style="list-style-type: none">– dach główny stromy ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami,– dodatkowe elementy dachu – (lukarny i szczyty), zwieńczające wysunięte elementy budynku,– elementy detalu - elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej.	
		Dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki, zgodnie z przepisami szczególnymi.	
		Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:	
<ul style="list-style-type: none">– wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku;– dla głównej płaszczyzny elewacji wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na rozbielanych żółciach i czerwieniach), z wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.			

	<p>Ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń od strony dróg:</p> <ul style="list-style-type: none"> – maksymalna wysokość ogrodzenia – 2,0m; – wymagane przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 60% powierzchni przesła; – wymagany rodzaj zastosowanych materiałów przesła – metalowe lub drewniane. <p>Wyklucza się lokalizację ogrodzeń betonowych lub wykonanych z prefabrykatów betonowych wzdłuż dróg publicznych.</p>
--	---

V	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	linia zabudowy	nieprzekraczalna określona na rysunku planu	
		charakter zabudowy	wolnostojąca	
		maksymalny wskaźnik zabudowy działki	0,25	
		minimalny wskaźnik zabudowy	0,10	
		maksymalny wskaźnik intensywności	0,65	
		maksymalna wysokość kalenicy – wszystkich budynków zlokalizowanych na działce	12m	
		maksymalna wysokość okapu	6,5m	
		dach	stromy – dwuspadowy, wielospadowy lub mansardowy, o symetrycznych układach połaci i kalenicy.	
		spadek głównych połaci dachu dwu lub wielospadowego	35 - 45 ^o	
		materiały pokrycia dachu	dachówka ceramiczna	
VI	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Dopuszcza się wtórne podziały na i scalenia działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy i warunków dojazdu oraz przepisów niniejszej uchwały		
		Ustala się minimalną powierzchnię działki = 750m ²		
		Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70 – 90 ^o .		
		Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.		
VII	Zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu komunikacji	Dopuszcza się wjazd na teren z ul. Dąbrowskiego oraz ulicy pieszo –jezdnej (działka nr 48), w uzgodnieniu z zarządcą drogi.		
		Miejsca postojowe lub garażowe dla samochodów należy wyznaczać w obrębie działki w ilości minimum 1m.p./1miesz. i 1m.p./40 m ² p.u. usługi		
VIII	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej	Wyklucza się lokalizację wolnostojących nośników reklamy / tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów informacji i promocji ustalonych / zorganizowanych dla całego obszaru gminy.		
		Dopuszcza się lokalizację zespołu tablic wyłącznie w części parterowej, wg uporządkowanej zasady kompozycyjnej, w pionie i w poziomie		

§5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustalono w tabeli:

rodzaj systemu infrastruktury technicznej	ustalenia dla poszczególnych systemów infrastruktury
A. elektroenergetyka	Ustala się dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne,
B gazownictwo	Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy / gazu w butlach.
C wodociągi	Zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącza do sieci miejskiej prowadzonej w ulicach
D kanalizacja	Odprowadzenie ścieków komunalnych i deszczowych poprzez przyłącza do sieci miejskiej prowadzonej w ulicach. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych na teren zgodnie z przepisami odrębnymi.
E telekomunikacja	Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej, przedsiębiorstwa telekomunikacyjnego.
F gospodarka odpadami	Wyklucza się składowanie odpadów komunalnych oraz ich odzysk i unieszkodliwianie. Dopuszcza się czasowe magazynowanie odpadów komunalnych, w sposób umożliwiający ich segregację, w miejscach zlokalizowanych zgodnie przepisami odrębnymi.
G ciepłownictwo	Ustala się zasilenie obiektów w ciepło w oparciu o źródła spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§6

Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Pieńsku.

§8

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Stanisław Słobodzian



OZNACZENIA:

Granica obszaru opracowania planu



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania obowiązujące



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XI/77/07
Rady Miejskiej w Pińsku
z dnia 28.11.2007r.

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY PIŃSK
PRZYJĘTEGO
UCHWAŁĄ NR VIII/56/07
RADY MIEJSKIEJ
W PIŃSKU
z dnia 12.09.2007r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU OBIĘGUJĄCEGO
DZIAŁKĘ NR 320 OBRĘB II W PIŃSKU;**

SKALA 1:1000

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Stanisław Słobodzian

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr Xi/ 77/07
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 28 listopada 2007 r
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla
terenu działki nr 320 obręb II w Pieńsku,

Rozstrzygnięcie
dot. sposobu rozpatrzenia uwag
złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działki nr 320 obręb II w Pieńsku

W czasie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach
od 18. 07. 2007r do 10. 08. 2007r.
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działki nr 320 obręb II w Pieńsku, położonego przy ul. Dąbrowskiego

uwag nie zgłoszono.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Stanisław Słobodzian

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr XI/ 77/07
Rady Miejskiej w Pieńsku
z dnia 28 listopada 2007 r
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działki nr 320 obręb II w Pieńsku,

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

1. Teren objęty planem posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych.
2. Na terenie objętym planem nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy – związane z obsługą tego terenu.
3. Niezbędne przyłącza infrastruktury technicznej, związane z bezpośrednią obsługą terenu objętego planem, będą realizowane przez inwestora oraz przedsiębiorstwa sieciowe.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Stanisław Stobodzian