

UCHWAŁA NR XVII/117/11 RADY GMINY DZIERŻONIÓW

z dnia 24 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżonów – obręb Tuszyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), 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 późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLIX/421/10 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Dzierżonów – obręb Tuszyn po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżonów” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dzierżonów nr XIX/202/2000 z 15 maja 2000 r., zmienionego uchwałą nr XXXV/325/06 z dnia 15 lutego 2006 r., uchwałą nr X/82/07 z dnia 30 sierpnia 2007 r. oraz uchwałą Rady Gminy Dzierżonów nr XVII/116/11 z dnia 24 listopada 2011 r.

Rada Gminy Dzierżonów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżonów – obręb Tuszyn, zwaną dalej w treści uchwały planem.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
2. Obszarze - należy przez to rozumieć całą działkę objętą granicami opracowania;
3. Terenie - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru;
4. Terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć teren, na którym mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz obiektami towarzyszącymi;
5. Drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów i pieszych, którego nie zalicza się do dróg publicznych;
6. Wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zajętej na lokalizację zabudowy kubaturowej, liczonej po obrysie zewnętrznym murów przyziemia oraz powierzchni utwardzonej, zajętej między innymi na dojścia, dojazdy i miejsca postojowe do powierzchni działki lub terenu, objętego inwestycją;
7. Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m;
8. Obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

9. Wysokości budynku do okapu - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do okapu głównej połaci dachu;

10. Wysokości budynku do kalenicy - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub do najwyższego punktu połaci dachowej.

§ 5. 1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe określające następujące przeznaczenia terenu:

- a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) KDW - teren drogi wewnętrznej.

2. Na rysunku planu jest naniesiona propozycja podziału terenu na działki budowlane, która nie stanowi obowiązującego ustalenia planu.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami i numerami na rysunku planu:

1. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1MN przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego

2. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1KDW przeznaczenie podstawowe stanowi droga wewnętrzna. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony ani rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zespół zabudowy mieszkaniowej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §12 uchwały.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej lub na poziomie dopuszczalnym określonym w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Należy przebudować system sieci melioracyjnej oraz wykonać odwodnienie terenu.

5. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są urządzenia melioracji szczegółowych. Wszelkie kolizje oraz zmiany lokalizacji urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z Dolnośląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu Oddział w Świdnicy.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ze względu na potrzebę ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W związku z tym nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z potrzeb tej ochrony.

§ 10. Na obszarze nie występują tereny przestrzeni publicznej i dlatego nie wprowadza się ustaleń dla tych terenów.

§ 11. Nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów dla terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak wyżej wymienionych terenów i obiektów na obszarze.

§ 12. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenu oznaczonego symbolem 1MN

1. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu przedstawionym na rysunku planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) ustala się zakaz realizacji budynków podpiwniczonych.
- 5) ustala się minimalny poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych na 1.0 m nad projektowanym poziomem terenu.
- 6) na każdej z działek dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego garażu i jednego budynku gospodarczego oraz obiektów towarzyszących, spełniających warunki określone w punkcie 7) i 8) niniejszego ustępu;
- 7) budynek mieszkalny:
 - a) wysokość do okapu – do 4.5 m,
 - b) wysokość do kalenicy – do 10.5 m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci; dopuszcza się w dachu lukarny,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 35 – 55° ,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej lub blachy dachówkowej w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
 - f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach c), d) i e) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) garaż, budynek gospodarczy - obiekty wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego, obiekty towarzyszące:
 - a) wysokość do okapu – do 3.5 m,
 - b) wysokość do kalenicy – do 9 m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 35 – 55° ,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej lub blachy dachówkowej w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
 - f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach c), d) i e) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 9) wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu jednorodzinnym.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1200 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 – 120° .

§ 13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dla drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW

1. Szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 8 m; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12 x 12 m.

2. Ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych zasad zagospodarowania ani parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

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

1. Na obszarze planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustępu 3 niniejszego paragrafu.

2. Zaleca się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

3. Na obszarze zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.

4. Dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów zlokalizowanych w budynkach lub jako obiektów wolnostojących.

5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej.

6. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

7. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.

8. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

1) ścieki bytowe i komunalne

a) należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

2) wody opadowe i roztopowe z połąci dachowych i terenów nieutwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny lub odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej;

3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.

9. Stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu, zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Dzierżoniów.

10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.

11. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

2. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 16. Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dzierżoniów

Grzegorz Powązka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/117/11
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 24 listopada 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu w skali 1:1000

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżonów – obręb Tuszyn, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/366/06 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 01 września 2006 r. zmienionego uchwałą Nr XVIII/169/08 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 31 stycznia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Dzierżonów uchwała, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 14.07.2011 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżonów – obręb Tuszyn, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/366/06 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 01 września 2006 r. zmienionego uchwałą Nr XVIII/169/08 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 31 stycznia 2008 r., wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami) i art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1592 ze zmianami),

Rada Gminy Dzierżoniów uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów – obręb Tuszyn, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/366/06 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 01 września 2006 r. zmienionego uchwałą Nr XVIII/169/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 31 stycznia 2008 r. wprowadza się budowę sieci wodociągowej, jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

§ 2. Powyższa inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej będzie realizowana w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy Dzierżoniów.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była Uchwała nr XLIX/421/10 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 25 marca 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Dzierżoniów – obręb Tuszyn. Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżoniów” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dzierżoniów nr XIX/202/2000 z 15 maja 2000 r., zmienionego uchwałą nr XXXV/325/06 z dnia 15 lutego 2006 r., uchwałą nr X/82/07 z dnia 30 sierpnia 2007 r. oraz uchwałą Rady Gminy Dzierżoniów nr XVII/116/11 z dnia 24 listopada 2011r. Projekt zmiany planu ustala dla całego obszaru przeznaczenie nierolnicze - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz teren drogi wewnętrznej. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.). Sporządzona do projektu zmiany planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń zmiany planu nie powinna przyczynić się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Bielawie oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.05.2011 r. do 15.06.2011 r. W dniu 10.06.2011 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W wyniku wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Realizacja ustaleń zmiany planu spowoduje zwiększenie dochodów gminy z tytułu naliczenia renty planistycznej oraz w wyniku docelowego pobierania podatku od nieruchomości od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszej zmiany planu przez Radę Gminy Dzierżoniów.