

**UCHWAŁA NR/2012
RADY GMINY STOSZOWICE
z dnia 2012 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mikołajów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą: Nr X/54/2011 Rady Gminy Stoszowice z dnia 11 sierpnia 2011 roku w sprawie sporządzenia mpzp dla części wsi Mikołajów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoszowice", przyjętym Uchwałą Nr II/4/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r, uchwała, co następuje:

Rozdział I.

Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mikołajów, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawierający się w granicach działek nr 16/2 i 18/3 oraz części działek nr 126 i 119. Przedmiot planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie, o którym mowa w ust 1 nie określa się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak przedmiotu ustaleń;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania 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 takich terenów i obiektów;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak przedmiotu ustaleń.
- § 2. Następujące określenia w planie oznaczają:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz parkingów i dróg wewnętrznych;
 - 2) obszar zabudowany – obszar zajęty przez budynek i budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem w rzucie o największej powierzchni;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej - stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów, loggi i tarasów, do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowane są te budynki;
 - 4) liczba kondygnacji - liczba kondygnacji nadziemnych;
 - 5) wymiar pionowy budynku –wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu;
 - 6) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
 - 7) drogi wewnętrzne ogólnodostępne – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady miejskiej mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;
 - 8) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;

- 9) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 10) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć rodzaje obiektów, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, jeżeli nie dopuszcza się przeznaczenia uzupełniającego terenu;
- 11) przeznaczenie dopuszczalne terenu - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole identyfikujące tereny;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny, w tym m.in.: sugerowane linie podziałów wewnętrznych.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3.

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolnostojące lub bliźniaczo usytuowane budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane na wydzielonych działkach;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, przez co rozumie się lokalizację budynków jednorodzinnych, w których nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy przeznacza się na funkcje usługowe wymienione w punkcie 3;
 - 3) biura małe i gabinety, przez co rozumie się wydzielenie pomieszczeń w zabudowie mieszkaniowej, w których prowadzona jest działalność związana z prowadzeniem interesów, w tym w szczególności działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych, działalność w dziedzinie reklamy, agencji artystycznych, gabinety lekarskie oraz inne podobne nie wymienione w innych kategoriach przeznaczenia;
 - 4) parkingi, przez co rozumie się stanowiska postojowe i ich zgrupowania urządzone na terenie;
 - 5) komunikacja, przez co rozumie się: ulice, ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
 - 6) zielen przydomowa, przez co rozumie się zagospodarowanie działki według intencji właściciela, zgodnie z parametrami zawartymi w uchwale;
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
 3. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych: tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone w planie symbolami MN.1 i MN.2;

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, obowiązuje zakaz:
 - a) stosowania materiałów wykończeniowych typu siding,
 - b) stosowania papy jako materiału pokrycia dachu;

- 4) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, a ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
 - a) tymczasowe obiekty budowlane,
 - b) obiekty małej architektury;
- 5) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, obowiązuje zakaz lokalizowania nośników reklamowych,
- 6) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
 - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania

- § 6.** 1. Do czasu realizacji inwestycji objętych niniejszym planem sposób użytkowania terenów pozostaje niezmienny. Nie zezwala się na realizację tymczasowych obiektów na gruntach, które nie są przeznaczone na cele zainwestowania.
2. W pasach linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach, bez możliwości wprowadzania nowej zabudowy.
 3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w przyszłości wykorzystane na cele modernizacji drogi do wymaganych parametrów, stosownie do zamierzeń zarządcy.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 7.** 1. Nie ustala się zasad ochrony środowiska, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
2. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.
 3. Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody dla m. Wrocławia, ustanowionej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31.03.1974 i obowiązują na nim regulacje zawarte w przedmiotowej decyzji.
 4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej.

Zasady kształtowania zabudowy

- § 8.** 1. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Wyznacza się linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości (licząc od linii rozgraniczających poszczególnych dróg:
 - 1) wzdłuż drogi KDD w odległości 6 m.
 - 2) dla pozostałych terenów – wg oznaczenia na rysunku planu.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 9.** 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości, także łączenie działek.
2. Zakazuje się wydzielenia działek nie mających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do ulicy.
 3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się wielkość działek budowlanych w przedziale odpowiednio:
 - 1) na terenie MN.1 - 2500 ÷ 3000 m²,
 - 2) na terenie MN.2 – 1100 ÷ 2000 m²,
 przy czym dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni w uzasadnionych przypadkach wynikających z położenia; w tym działki narożne, plombowe itp.
 4. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych oraz wewnętrznych ogólnodostępnych winien wynosić – 90⁰, z tolerancją ± 15⁰.
 5. Na terenach oznaczonych symbolem MN ustala się minimalną szerokość frontu działki – 25,0 m.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 10. 1. Wyznacza się drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem KDD, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10 metrów, tj. 5,0 m licząc od osi istniejącej drogi;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) obowiązują chodniki o utwardzonej nawierzchni po jednej lub obu stronach jezdni;
2. Wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem KDW, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 8 metrów;
 - 2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;
 - 3) obowiązuje co najmniej jeden chodnik o nawierzchni utwardzonej.
3. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne ogólnodostępne, nie wyznaczone na rysunku planu, muszą odpowiadać parametrom dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2., z wyjątkiem tych, które obsługują nie więcej niż 4 działki – dla nich wymaganą szerokością jest 6,0 m.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 11. 1. Dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych, z zastrzeżeniem poniższych wymagań:
- 1) nie dopuszcza się lokalizacji nośników reklamowych na terenach dróg publicznych;
 - 2) na terenach MN, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 1.5 m²;
 - 3) na pozostałych terenach zabrania się lokalizacji nośników reklamowych.
 - 4) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz stosowania nośników w postaci sterowanych cyfrowo wyświetlaczy, oraz tablic ze świecącymi wzorami złożonymi z diod LED.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 12. 1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w pasach linii rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, zarówno wyznaczonych jak też nie wyznaczonych na rysunku planu.
2. Dopuszcza się inne niż określone w ust. 1 poprowadzenie, także poprzez tereny funkcjonalne za zgodą i na warunkach określonych przez użytkowników poszczególnych nieruchomości.
 3. Przebieg poszczególnych sieci należy projektować z poszanowaniem przestrzeni przeznaczonych do zainwestowania, w odległościach minimalnych dopuszczonych przepisami odrębnymi od innych sieci oraz z uwzględnieniem podziałów terenu naturalnych i prawnych.

- § 13. 1. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z gminnej sieci wodociągowej.
2. Zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń.
 3. Zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych, a także do celów bytowych do czasu realizacji inwestycji gminnej.

- § 14. 1. Ustala się sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków.
2. Do czasu zakończenia realizacji systemu gminnego, dopuszcza się wykorzystanie zbiorników bezodpływowych oraz oczyszczalni przyobiektowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 4. Ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi.
 5. Ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych z dróg i nawierzchni utwardzonych, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i usługowej poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków - zgodnie z przepisami szczególnymi.

- § 15. 1. Postępowanie z odpadami komunalnymi zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem gromadzenia i odbioru.
2. Na terenach oznaczonych w planie symbolami MN dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych, których powierzchnia w obrysie zewnętrznym zewnętrznych krawędzi zadaszania nie przekracza 4 m² poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych.
- § 16. 1. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.
2. Dopuszcza się usytuowanie elementów sieci na terenach wszystkich ulic i dróg w obszarze objętym planem, a także poprzez tereny zainwestowania pod warunkiem, że przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- § 17. 1. Wymaga się stosowania indywidualnych, wysokosprawnych systemów opartych o ekologiczne źródła energii, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Dopuszcza się realizację indywidualnych kotłowni w oparciu o paliwo stałe o niskiej zawartości substancji szkodliwych.
- § 18. 1. Utrzymuje się zasilanie obszaru z istniejących stacji elektroenergetycznych poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno – kablową 20 kV i istniejące stacje transformatorowe - według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń.
2. Ustala się możliwość rozbudowy sieci niskich napięć oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu.
3. Na terenach MN zabrania się budowy i rozbudowy istniejących w obszarze planu sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe.
4. Dopuszcza się realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych, w tym stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, dla lokalizacji których nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy, a odległość od granic działki sąsiedniej nie może być mniejsza niż 1,5m.
5. Dla istniejącej na obszarze objętym planem linii napowietrznej 20 kV należy zapewnić pas techniczny o szerokości 22 m (po 11 m w obydwu kierunkach, licząc od osi linii), docelowo zezwala się na przebudowę linii na doziemną co skutkować będzie likwidacją wyznaczonego pasa technicznego.
- § 19. 1. Dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich dróg i ciągów pieszych w obszarze objętym planem.
2. Utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich.
3. System łączności bezprzewodowej dopuszcza się na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

- § 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN.1 i MN.2 ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
 - 3) parkingi;
 - 4) komunikacja wewnętrzna;
 - 5) zieleń przydomowa.
2. Dla potrzeb funkcjonowania obiektów dopuszczonych planem należy przewidzieć liczbę miejsc parkingowych w liczbie odpowiadającej wskaźnikowi: co najmniej 2 mjsc/1 lokal mieszkalny oraz 1 mjsc/40 m² pow. użytkowej lokalu usługowego.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące wskaźniki, parametry i cechy zabudowy:
- 1) intensywność zabudowy – w przedziale 0,15 ÷ 0,35, wyliczoną jako stosunek pow. całkowitej budynku do pow. działki,

- 2) powierzchnia biologicznie czynna – w przedziale 50 ÷ 75 %,
 - 3) wysokość zabudowy – max. 9,0 m, licząc do najwyższego punktu kalenicy,
 - 4) szerokość elewacji frontowej – max 18,0 m,
 - 5) geometria dachu – dachy strome - kalenicowe, o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale 36 ÷ 45⁰, kryte dachówką w kolorze naturalnej ceramiki, z dopuszczeniem drugich prostopadłych kalenic, podniesień w dachu, lukarn itp.,
4. Zezwala się na sytuowanie obiektu gospodarczego lub garażowego jako wolnostojącego, poza linią zabudowy budynku mieszkalnego, którego pow. zabudowy nie przekracza 30% pow. zabudowy budynku mieszkalnego a geometria dachu oraz zastosowane materiały wykończeniowe są z nim zharmonizowane.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące lokalizowania budynków:
- 1) dojazdy do budynków obowiązują od strony terenów KDD i KDW, lub dróg wewnętrznych niewydzielonych;
 - 2) wejścia główne do budynków obowiązują od strony drogi publicznej lub wewnętrznej niewydzielonej, z której odbywa się dojazd.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

- § 21. 1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN.1, MN.2;
 - 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD i KDW.
- § 22. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: ulice dojazdowe, oznaczone w planie symbolami KDD;
- § 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stoszowice.
- § 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.