

UCHWAŁA NR IV/14/2011
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU

z dnia 8 lutego 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzlesie, terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Międzyzlesiu Nr X/62/2007 z dnia 3 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Międzyzlesie terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie, Rada Miejska w Międzyzlesiu uchwała co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyzlesie, terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego.

2. Intergralną częścią planu jest załącznik graficzny, stanowiący załącznik nr 1

oraz załączniki:

Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany planu,

Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym, o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie, na warunkach określonych w zapisach ustaleń szczegółowych;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni działki. Przez powierzchnie ogólną zabudowy rozumie się powierzchnię budynku po obrysie pomnożoną przez liczbę kondygnacji budynku.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji, w tym stref ograniczonego użytkowania, ochronnych.

3. Pozostałe ustalenia rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

DZIAŁ II. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN5 ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
 - b) usługi turystyki,
 - c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne prywatne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) zabudowa zagrodowa – jako zabudowa istniejąca i rehabilitacja istniejących obiektów zagrodowych,
 - f) agroturystyka;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - b) bryłą budynku należy nawiązać do istniejącej zabudowy regionalnej,
 - c) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 8m licząc od poziomu terenu (najniższego) do okapu dachu,
 - b) w modernizowanych lub remontowanych budynkach należy zachować istniejącą wysokość,
 - c) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 60 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych od 30 do 50°, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, w parterowej zabudowie garażowej gospodarczej i usługowej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;
- 5) dojazd do terenów dopuszcza się z ustalonych liniami rozgraniczającymi dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD(W) i 1KD(L) będących poza granicami opracowania planu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

2. Ustala się zasadę kontynuowania zwartych układów zabudowy obszaru objętego planem, zgodnie ze stanem zabudowy na terenach sąsiadujących.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się za pomocą układu komunikacyjnego poza jego granicami.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Ustala się następujące zasady obsługi terenów objętych planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków wyłącznie do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 3) rozbudowę zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację zbiorczych kolektorów kanalizacyjnych w odległości 5m od budynku;
- 4) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe i sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji, zmiany przebiegu lub likwidacji;
- 5) dopuszcza się wykorzystywanie nieuciążliwych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego, wysokosprawnych pieców na paliwo stałe lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej;
- 6) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej;
- 7) ustala się obowiązek gromadzenia i segregacji odpadów stałych do szczelnych pojemników, kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów na podstawie umów cywilno – prawnych zawieranych przez właścicieli posesji, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie;
- 8) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, i wymagają zgłoszenia do właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub administracji lokalnej. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, sposobu zagospodarowania działek siedliskowych;
- 2) ustala się restaurację i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych;

- 4) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 5) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy w zakresie gabarytów i sposobu kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej;
- 6) zaleca się przystosowywanie wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących;
- 7) ustala się wysokość zabudowy – najwyżej 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- 8) ustala się dachy o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub innymi materiałami naturalnymi stosowanymi w obszarze opracowania planu (z wykluczeniem materiałów dachówkopodobnych);
- 9) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.

2. Teren opracowania znajduje się w strefie ochrony pośredniej (teren o mniejszym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów) ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Nr RLSgw1 053/17/74 z 31 marca 1974 roku, w której obowiązuje w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji nowych zakładów o wodochłonnym, bezzwrotnym procesie produkcji oraz wytwarzających uciążliwe ścieki;
- 2) dopuszczenie rozwoju i budowy innych zakładów niż wymienionych w §10, ust. 2 pkt 1 pod warunkiem wybudowania pełnych urządzeń do oczyszczania ścieków;
- 3) zakaz samolotowego opylania roślin.

§ 11. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

1. Na terenie dopuszcza się podziały, scalenia i podziału wtórne scalenia nieruchomości, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy) w zabudowie oznaczonej symbolem MN na 20m.

3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

wolnostojącej = 1000m²

bliźniaczej = 600m²

DZIAŁ III.

Ustalenia końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące – w wysokości 10 %.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Międzyzylesie.

§ 14. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/14/2011
Rady Miejskiej w Międzylesiu
z dnia 8 lutego 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek planu skala 1:2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/14/2011
Rady Miejskiej w Międzylesiu
z dnia 8 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzylesie, terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/14/2011
Rady Miejskiej w Międzylesiu
z dnia 8 lutego 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej
należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.). Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

Uzasadnienie

Do opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie, terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego przystąpiono uchwałą Rady Miejskiej w Międzyzlesiu Nr X/62/2007 z dnia 3 lipca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.). Terenem opracowania objęto fragmenty obrębu geodezyjnego Międzyzlesie. Procedura sporządzenia projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami). Projekt planu opracowano zgodnie z art. 15 ust 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan nie wymagał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie, terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada do 3 grudnia 2010 roku. Uwagi do projektu planu należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 17 grudnia 2010 r. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Z powodu braku zainteresowania ze strony mieszkańców nie podjęto żadnych nowych ustaleń. Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie, terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego można było składać uwagi. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie, terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego jest zgodny są z „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyzlesie”. Mając na uwadze powyższe, zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Międzyzlesiu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie, terenów mieszkaniowych przy ul. Wojska Polskiego.