

UCHWAŁA NR XXXV/232/09
RADY MIEJSKIEJ W BARDZIE
z dnia 03 grudnia 2009r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Opolnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXIV / 160 / 08 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 18 grudnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Opolnica

Rada Miejska w Bardzie
po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
podejmuje następującą uchwałę:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Opolnica w gminie Bardo obejmujący obszar jak na załączniku graficznym.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i obiektami małej architektury;
- 2) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 4) teren – część obszaru wyznaczonego w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem,
- 5) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona,
- 6) funkcja mieszkaniowa – wykorzystanie części budynku realizującego przeznaczenie podstawowe terenu na jedno mieszkanie lub lokalizacja jednego budynku jednorodzinnego zawierającego nie więcej niż dwa mieszkania,
- 7) zieleń towarzysząca – formy roślinności takiej jak trawniki, krzewy, pojedyncze drzewa bądź ich zgrupowania uzupełniające i wzbogacające kompozycję podstawowego przeznaczenia terenu,
- 8) obiekty małej architektury – elementy kompozycyjne i funkcjonalne w postaci fontann, ławek, altan i instalacji plastycznych,
- 9) pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub w rozumieniu potocznym, jeśli brak jest dla nich uregulowań prawnych.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów,
- 4) strefa techniczna linii energetycznej 110 kV oraz planowanej 400 KV.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu oraz obszarów funkcjonalnych

- § 5.1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania i określono symbolem literowym, których funkcje określono poniżej:
- 1) UGH.M.Z - teren zabudowy usługowej hotelowo – gastronomicznej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej i zieleni towarzyszącej,
 - 2) KDL - teren drogi powiatowej kategorii lokalnej
 - 3) KDW - tereny dróg wewnętrznych / transportu rolnego
 - 4) Z - tereny zieleni
 - 5) W - tereny cieków i wód płynących
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe określone zestawem liter, poza tym określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia - w dalszej części uchwały,
3. Przedmiotowe tereny mogą być w całości przeznaczone na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo także na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały,
- § 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) Ukształtowania wymagają:
 - a) formy zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - b) hierarchiczny układ komunikacyjny;
 - 2) Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.
- § 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
1. obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Gór Bardzkich i Sowich, należy przestrzegać obowiązujących na tym terenie wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 2. na całym obszarze objętym planem na etapie projektowania inwestycji należy w przypadku stwierdzenia takiej konieczności przewidzieć wykonanie opaskowego rurociągu drenarskiego, do którego będą podłączone wszelkie napotkane i przerwane rurociągi drenarskie, by umożliwić odwodnienie terenów przyległych,
 3. obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy.
- § 8.1. W zakresie ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się stref i obszarów ochrony konserwatorskiej.
2. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi,
- § 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:
1. Strefę techniczną istniejącej linii energetycznej 110 kV i planowanej 400 kV obejmującej obszar jak na rysunku planu, na której obowiązuje zakaz wznoszenia budynków określonych w ustaleniu planu i innych budowli, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i obiektami małej architektury.
 2. Zakaz dla strefy, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy terenów komunikacji oraz obiektów związanych z jej obsługą.
 3. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgwł 053/17/74 z dnia 31 marca 1974r – w przedmiotowej strefie obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych,
- § 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej,
 - 2) do czasu realizacji inwestycji gminnej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody,
 3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - 2) dopuszcza się tymczasowo odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych do gruntu,
 - 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie terenu w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania,
 - 3) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci i urządzeń melioracji szczegółowych, należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej przebudowy,

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) dostawę energii elektroenergetycznej z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - 3) możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych.
 - 4) rozbudowa i przebudowa sieci niskiego i średniego napięcia na obszarze objętym planem wyłącznie w postaci przewodów doziemnych,
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) realizację lokalnych źródeł ciepła opartych o gaz, energię elektryczną, paliwa stałe niskoemisyjne oraz inne odnawialne źródła energii.
7. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) budowę sieci telekomunikacyjnej, w tym światłowodowej w postaci przewodów doziemnych,
8. W zakresie urządzeń i instalacji telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji masztów antenowych na całym obszarze objętym uchwałą,
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 10. Nie określa się zasad w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia dla kategorii użytkowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UGH.M.Z, KDL, KDW.1, KDW.2, Z.1, Z.2, W.1, W.2

- § 11. 1. Dla terenu zabudowy usługowej hotelowo – gastronomicznej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej i zieleni towarzyszącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem UGH.M.Z ustala się następujące zasady w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
- 1) na wymienionym terenie zezwala się na lokalizowanie następujących obiektów:
 - a) budynki przeznaczone na hotele, restauracje, obsługę imprez, aktywności sportowej i rekreacyjnej wraz z obsługującą je komunikacją oraz infrastrukturą techniczną,
 - b) obiekty gastronomiczne,
 - c) instalacje i urządzenia sportowe i rekreacyjne nie będące budynkami
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie jako uzupełniającego przeznaczenia terenu funkcji mieszkaniowej oraz zieleni towarzyszącej bez określania wzajemnych proporcji,
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz terenu UGH.M.Z w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej tego terenu dla strony zachodniej, północnej i wschodniej, dla strony południowej linia pokrywa się z północną granicą strefy technicznej linii EE,
 - 4) od strony północno – wschodniej zaleca się sytuowanie obiektów w odległości min. 5,0 m od górnej krawędzi skarpy potoku Wilcza,
 - 5) ze względu na możliwość wystąpienia niebezpieczeństwa zalania wodami powodziowymi należy poziom $\pm 0,00$ budynku przyjmować co najmniej 0,6 m powyżej istniejącego terenu, nie zaleca się podpiwniczenia obiektów,
 - 6) powierzchnie zabudowy budynków nie mogą przekroczyć 30 % powierzchni terenu UGH.M.Z,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna terenu UGH.M.Z powinna zajmować co najmniej 30 % jego powierzchni,
 - 8) budynki usługowe lub mieszkalne nie mogą przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - 9) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 13,0 m,
 - 10) ustala się dopuszczalne formy dachów dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) kalenicowe - dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w przedziale od 40 - 45°,
 - b) kalenicowe - wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, o nachyleniu połaci w przedziale od 40 - 45°,
 - c) dopuszcza się drugie prostopadłe kalenice, lukarny, itp.,
 - 11) ustala się dopuszczalne formy dachów dla zabudowy usługowej gastronomiczno - hotelowej:
 - a) kalenicowe - wielospadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, o nachyleniu połaci w przedziale od 40 - 45°,
 - b) dopuszcza się drugie prostopadłe kalenice, lukarny, itp.,
 - 12) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu na budynku mieszkalnym lub usługowym, liczba obiektów gospodarczych nie może przekraczać 2-ch,

2. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej gastronomiczno – hotelowej obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem minimum 1 stanowiska postojowego na każdy pokój hotelowy oraz dodatkowo 1 stanowiska na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług gastronomicznych w obrębie terenu inwestycji.

§ 12. 1. Dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) dopuszczalne parametry reklam wolnostojących określi zarządca drogi,
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających drogi – 15,0 m, to jest po 7,5 m licząc osi istniejącego pasa ruchu w obydwu kierunkach,

§ 13. 1. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW.1 oraz KDW.2 ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
 - 2) dopuszczalne parametry reklam wolnostojących określi zarządca drogi,
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW.1 oraz KDW.2 ustala się następujące zasady w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) szerokości w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej – min 6,0 m,
 - 2) drogi wewnętrzne mogą być zaliczone do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały; w takim przypadku do tych dróg odnoszą się ustalenia planu odpowiadające określonej kategorii technicznej,
 - 3) dopuszcza się realizację zatok postojowych,
 - 4) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej,
3. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu KDW.1 oraz KDW.2 ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę:
- 1) obsługa terenu UGH.M.Z.

§ 14. 1. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami Z.1 oraz Z.2 ustala się następujące zasady w zakresie kształtowania terenów zielonych:

- 1) dopuszcza się formy roślinności w postaci trawników, krzewów, pojedynczych drzew i ich zgrupowań,
- 2) dopuszcza się tworzenie ścieżek pieszych i rowerowych, realizację urządzeń reklamowych itp.,
- 3) zakazuje się wycinania istniejących drzew,
- 4) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli,

§ 15. 1. Dla terenów cieków i wód płynących, oznaczonych na rysunku planu symbolami W.1 oraz W.2 ustala się następujące zasady w zakresie kształtowania tych terenów:

- 1) poza korytem dopuszcza się formy roślinności w postaci trawników, krzewów, pojedynczych drzew i ich zgrupowań, dopuszcza się tworzenie ścieżek pieszych, kładek oraz obiektów małej architektury,
- 2) zakazuje się wycinania istniejących drzew,
- 3) zakazuje się wznoszenia budynków i budowli,
- 4) zezwala się regulację linii brzegowej i obudowę za zgodą administratora cieku,

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

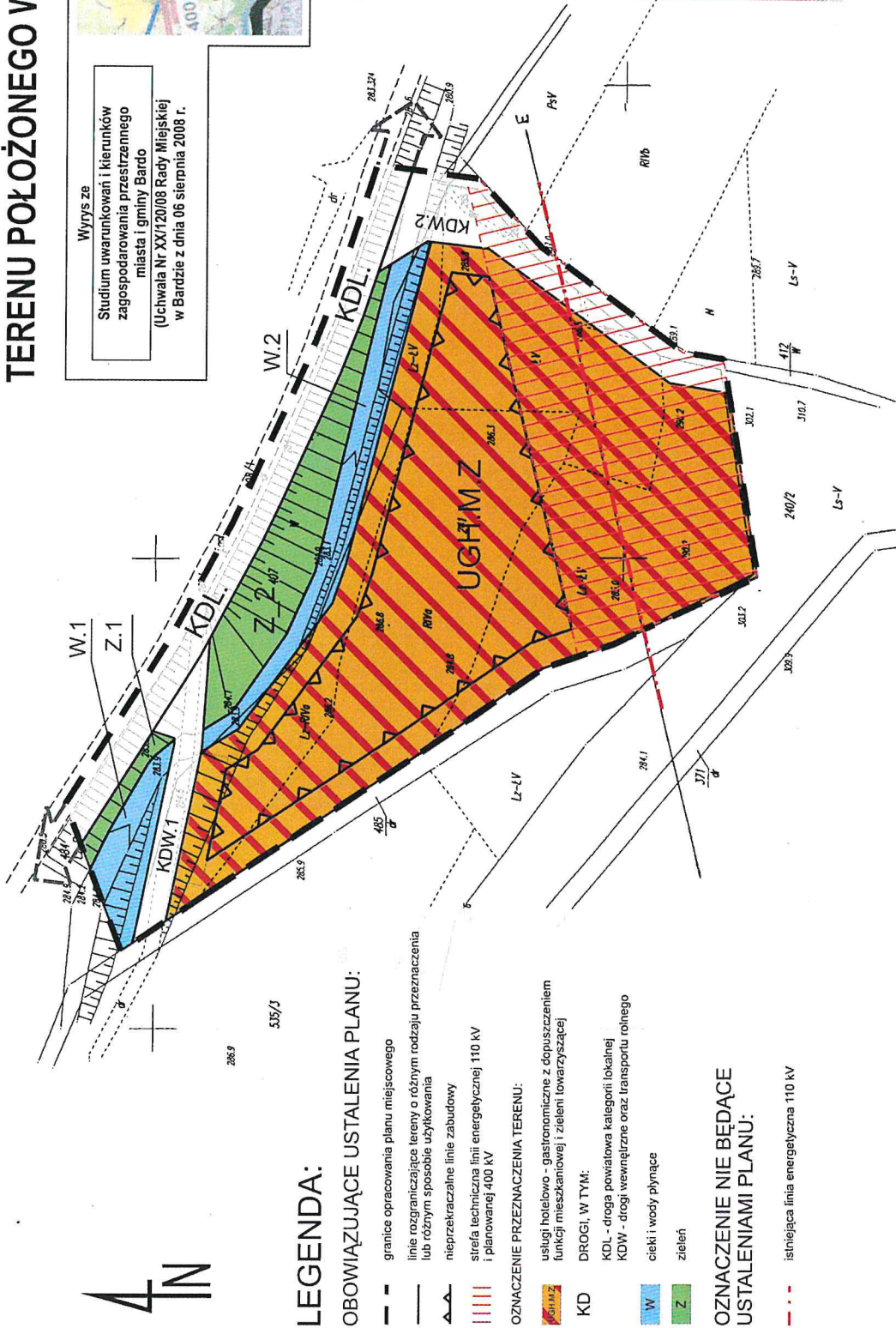
- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, KDW.1 oraz KDW.2 nie ustala się,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bardo.

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

Gmina Bardo, Obręb Opolnica, skala 1 : 1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI OPOLNICA



LEGENDA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice opracowania planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym rodzaju przeznaczenia lub różnym sposobie użytkowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- ||||| strefa techniczna linii energetycznej 110 kV i planowanej 400 kV

OZNACZENIE PRZEZNACZENIA TERENU:

usługi hotelowo - gastronomiczne z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej i zieleni towarzyszącej

KD DROGI, W TYM:

KDL - droga powiatowa kategorii lokalnej

KDW - drogi wewnętrzne oraz transportu rolnego

ciekły i wody płynące

zieleni

OZNACZENIE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

--- istniejąca linia energetyczna 110 kV

Wyrzys ze

Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
miasta i gminy Bardo

(Uchwała Nr XX/120/08 Rady Miejskiej
w Bardzie z dnia 06 sierpnia 2008 r.)

Załącznik Nr 1
do Uchwały nr XXXV/232/2009
Rady Miejskiej w Bardzie
z dnia 03 grudnia 2009 roku

STAROSTA ZĄBKOWICKI
Starostwo Powiatowe w Zabławach Śląskich
OSRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
015.07-30.08
2009-10-01

GEODETA POWIATOWY

Tadeusz Bielecki

województwo DOLNOŚLĄSKIE

gmina: BARDO ŚLĄSKIE

obręb: OPOLNICA

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

skala 1:1000

sekcja: 472.422.112, 472.442.114

DZ 3360/2008, KERG 015.07-30/2008



PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

58-200 Dzierżoniów, Rynek 37/4

zespół autorski:
mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak
mgr Zofia Janiszewska
inż. bud. Andrzej Treła
mgr inż. Aleksandra Kurzyńska-Janiszewska
mgr inż. arch. Marcin Ulewicz