

**Uchwała Nr XLIX/385/10
Rady Gminy Bierawa**

z dnia 27 września 2010 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Dziergowice i Brzeźce.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1403 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996)

na wniosek Wójta Gminy Bierawa, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa” przyjętego Uchwałą Nr XLIII/371/10 Rady Gminy Bierawa z dnia 31 sierpnia 2010 roku,

**Rada Gminy Bierawa
uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa
dla sołectw Dziergowice i Brzeźce.**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Dziergowice i Brzeźce ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania terenów dwóch działek dla realizacji zabudowy handlowo-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej.

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Dziergowice i Brzeźce, zwany dalej planem miejscowym, składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załączniki graficzne nr 1 i 2 do uchwały w skali 1: 1000.
2. Do planu miejscowego Rada Gminy Bierawa dołącza:
 - 1) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa” – stanowiące załącznik nr 3;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 4.

§ 3

Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przepisy ogólne – zawarte w rozdziale 1;
- 2) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów – zawarte w rozdziale 2;

- 3) przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zawarte w rozdziale 3;
- 4) przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – zawarte w rozdziale 4;
- 5) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte w rozdziale 5;
- 6) przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych – zawarte w rozdziale 6;
- 7) przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zawarte w rozdziale 7;
- 8) przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zawarte w rozdziale 8;
- 9) przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – zawarte w rozdziale 9;
- 10) przepisy końcowe – zawarte w rozdziale 10.

§ 4

1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:
 - 1) ustalonych graficznie linii granic obszarów objętych planem;
 - 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) ustalonego graficznie obszaru ochrony GZWP 332;
 - 5) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów.
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
 - 1) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) **KG** – teren ulicy głównej;
 - 4) **KD** – teren ulicy dojazdowej.

§ 5

Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bierawa;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 8) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, ziemi i wód oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania, drgań i zagrożenie wybuchem;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nie utwardzonej do powierzchni działki;
- 10) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć fragment obiektu wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą i wysokością, ukształtowany w celu podkreślenia rangi miejsca;

- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć graniczną linię lokalizacji ściany zewnętrznej budynku (lica budynku). Nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza, że budynki nie mogą być poza tą linią zlokalizowane [por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 kwietnia 2000 r., sygn. SA/Sz 41/99];
- 12) nawiązaniu kompozycyjnym do zabudowy istniejącej – należy przez to rozumieć uwzględnienie przy kształtowaniu nowej zabudowy charakteru i zasad kompozycyjnych istniejącej zabudowy sąsiadującej;
- 13) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 14) użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 6

1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren usług oznaczony symbolem **1U**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia usług komercyjnych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się realizację:
 - 1) mieszkania lokalizowanego w obiekcie usługowym;
 - 2) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) garaży i budynków gospodarczych;
 - 5) wewnętrznych dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - 6) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
 - 7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7

1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren mieszkaniowy oznaczony symbolem **1MN**, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) garaży i budynków gospodarczych;
 - 3) wewnętrznych dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
 - 4) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej;
 - 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się możliwość przebudowy istniejącej na terenie sieci teletechnicznej.

§ 8

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **1KG** oraz **1KD** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulice publiczne.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację:
 - 1) zatok przystanków autobusowych;
 - 2) wiat przystanków autobusowych;
 - 3) chodników;
 - 4) ścieżek rowerowych;
 - 5) ciągów zieleni izolacyjnej;
 - 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9

1. Na terenach objętych planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów ustala się, że podział na działki budowlane może nastąpić, jeżeli każda działka przeznaczona do zabudowy będzie mieć dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego, będzie miała minimalną szerokość frontu wynoszącą 16,0 m oraz minimalną powierzchnię 500 m², a kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo-jezdnego będzie się mieścił w przedziale 60⁰ ÷ 90⁰.
3. Dopuszcza się wtórne podziały terenu dokonywane w celu uzyskania nieruchomości o wymiarach, kształcie geometrycznym oraz dostępie do drogi publicznej umożliwiającym realizację zabudowy.

§ 10

1. Dla terenów objętych niniejszym planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
2. Pomędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 11

Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem możliwości przekroczenia tej wysokości w sytuacji kształtowania dominanty przestrzennej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki przeznaczonej do inwestycji,
 - d) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum 1 miejsce na 30 m² powierzchni całkowitej obiektów usług handlu lub 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej sali konsumpcyjnej usług gastronomii zlokalizowanych na działce oraz minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** :
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni terenu przeznaczonego do inwestycji,
 - d) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie oraz minimum 1 miejsce na 40 m² powierzchni całkowitej obiektów usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy

§ 12

Na terenach objętych planem ustala się zakaz realizacji:

- 1) słupowych stacji transformatorowych;
- 2) garaży blaszanych;
- 3) ogrodzeń betonowych.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13

1. Realizację zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów winny uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Wymogi, o których mowa w ust.1 spełniane będą poprzez realizację nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej.

§ 14

1. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
 - 1) nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
 - 2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych w zabudowie mieszkaniowej oraz usługowej.
2. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu (zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami):
 - 1) dla terenu mieszkaniowego (oznaczonego symbolem **1MN**) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - 2) dla terenu usług (oznaczonego symbolem **1U**) jak dla „terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe”.
3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami ustala się:
 - 1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie z uwzględnieniem wymogu segregacji odpadów;
 - 2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie rzemiosła, realizacją lub utrzymaniem usług, określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
 - 3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
 - 4) na etapie przygotowania inwestycji dotyczących działalności produkcyjnej, baz i składów, usług, istnieje obowiązek sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy).
4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:
 - 1) ustala się najwyższą ochronę przed zanieczyszczeniem zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 332 w granicach jego występowania, określonych na rysunku planu;
 - 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy zapewniających:
 - a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy,
 - b) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych (w szczególności zastosowanie systemów separacji substancji ropopochodnych);
 - 3) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

§ 15

1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obiektów cennych przyrodniczo.
2. Do obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust.1 zalicza się Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 332.

§ 16

1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty kulturowe o walorach zabytkowych, a także nie występują stanowiska archeologiczne.
2. W związku z ust. 1 na terenach objętych planem nie ustala się specjalnych warunków ochrony środowiska kulturowego.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych

§ 17

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KG** oraz **1 KD** ustala się realizację celów publicznych w zakresie komunikacji poprzez utrzymanie istniejącej wojewódzkiej drogi klasy główna i gminnej drogi klasy dojazdowa.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 ustala się terenami przestrzeni publicznych, dla których ustala się konieczność wyposażenia w sieć oświetleniową typu ulicznego lub parkowego oraz chodniki.

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 18

1. Na terenach objętych planem nie występują tereny górnicze.
2. Na terenach objętych planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
3. Na terenach objętych planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 8

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 19

Na terenach objętych planem ustala się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1KG** oraz **1KD** stanowiące fragmenty dróg w ich liniach rozgraniczających wynoszących odpowiednio 30,0m oraz 10,0m.

§ 20

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) dostawę wody z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) utrzymanie, możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
2. W zakresie odprowadzenia ścieków, ustala się:
 - 1) rozdzielną sieć kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych na oczyszczalnię ścieków, a wód opadowych i roztopowych do cieków;

- 2) do czasu realizacji sieci, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się:
 - a) funkcjonowanie sieci ogólnospławnej pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy szczególne,
 - b) gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z okresowym wywozem ścieków na oczyszczalnię,
- 3) wyposażenie ulic w kanalizację deszczową.
3. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
 - 1) utrzymanie przebiegu istniejących napowietrznych linii wraz ze strefami uciążliwości;
 - 2) możliwość przebudowy i przełożenia linii, o których mowa w pkt 1 pod warunkiem zachowania ich tranzytowego charakteru;
 - 3) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozwój sieci gazowej w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnym.

Rozdział 9

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** oraz **1MN** ustala się, z zastrzeżeniem ust 2, 30% stawkę, służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Dla pozostałych terenów objętych planem stawki, o której mowa w ust. 1 nie ustala się.

Rozdział 10

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Bierawa.

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bierawa.

§ 24

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