



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 września 2014 r.

Poz. 3902

UCHWAŁA NR XXXVI/283/2014 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 5 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 192/1 obręb Czeszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 594 z późniejszymi zmianami) art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXVIII/222/2013 z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 192/1 obręb Czeszów po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXVI/182/2009 z dnia 26 listopada 2009 r., zmienionego uchwałą nr III/16/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2011 r., uchwałą nr IX/68/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr IX/69/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr IX/70/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr XXI/170/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., uchwałą nr XXI/171/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r. oraz uchwałą nr XXI/172/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., oraz uchwałą nr XVII/220/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 26 września 2013 r. Rada Gminy Zawonia uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 192/1 obręb Czeszów, zwany dalej w treści niniejszej 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. 1. 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **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 nieprze-

kraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli i obiektów małej architektury;

7) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej oraz inne obiekty lub urządzenia potrzebne do realizacji przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granicę obszaru zabytkowego który obejmuje się ochroną;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) obiekty zabytkowe które obejmuje się ochroną;
- 4) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) symbol literowy określający przeznaczenie terenu – MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

§ 5. Ustala się, że dla terenu, oznaczonego symbolem 1MW/U przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obejmuje się ochroną obszar historycznej zabudowy i obiekt zabytkowy.

2. Ustala się że, ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu ustala się w § 12 niniejszej uchwały.

3. Nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.

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

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

2. Ustala się, że teren, oznaczony symbolem MW/U należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

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

1. Obszar objęty planem obejmuje się strefą „K” ochrony konserwatorskiej. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu.

2. W strefie „K” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) działalność konserwatorska zmierza do ochrony krajobrazu naturalnego i likwidowania elementów dysharmonizujących;
- 2) obowiązuje nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z walorami krajobrazowymi wsi, w nawiązaniu do lokalnych materiałów i tradycji architektonicznej.

3. Obejmuje się ochroną część obszaru historycznego układu ruralistycznego miejscowości. Obszar jest wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Granica obszaru zabytkowego przebiega po granicy obszaru objętego planem.

4. Obejmuje się ochroną obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków jako „Ośrodek Zdrowia ul. Topolowa 1”.

5. Dla obszaru i obiektu wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego;
- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

- 4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 5) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczne wnętrza z wyposażeniem, wystrojem architektonicznym i kolorystyką;
- 6) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 7) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy obiektu.

6. Na obszarze o którym mowa w § 8 ust. 2 ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy, w celu nawiązania do budownictwa regionalnego:

- 1) maksymalna wysokość nowopowstających obiektów – 9 m;
- 2) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznych połaciach;
- 3) kąt nachylenia połaci – 40 – 45°;
- 4) pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym, dopuszcza się inne pokrycie dachowe dla dachów o niskich spadkach, dopuszcza się pokrycie dachowe – blachę dachówkowo podobną w kolorze czerwonym matowym dla zadaszenia obiektów towarzyszących, takich jak osłony śmietnikowe, stacje transformatorowe;
- 5) kolorystyka elewacji – uwzględniająca walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej.

7. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych; o granicach przedstawionych na rysunku planu. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Nie ustala się terenu, objętego obowiązkiem przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

2. Ustalenia dotyczące parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1MW/U przedstawia się w § 12 uchwały.

§ 10. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu i obszaru górniczego złoża gazu „Czeszów”.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach złoża gazu „Czeszów”.

3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze nie występują tereny przestrzeni publicznej i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych terenów.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1MW/U.

1. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren położony jest w strefie „K” ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 8. ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od południowo-wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1.25;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0.30;
- 6) gabaryty obiektów i geometria dachu zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 6 niniejszej uchwały;
- 7) wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) zabudowy usługowej – 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń,
 - d) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 500 m²;

- b) dla zabudowy usługowej – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 40 m;
 - b) dla zabudowy usługowej – 10 m;
- 3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 –120°.

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

1. Na obszarze planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.

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

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

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

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

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

7. 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 lub indywidualnych oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

2) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów albo cieków wodnych;

8. Ustala się gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu.

9. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.

10. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 14. 1. Ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

2. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu objętego planem.

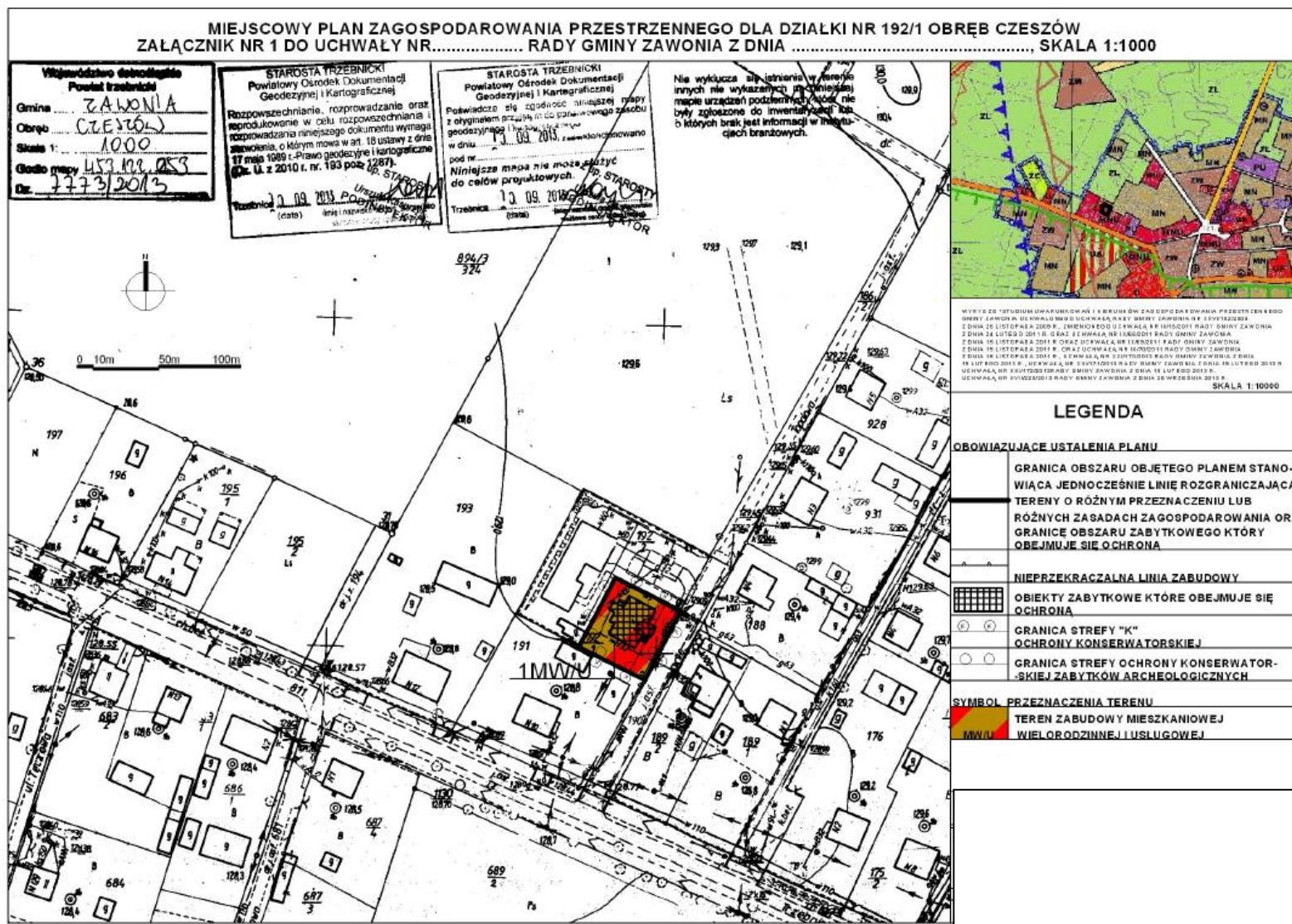
§ 15. Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia
D. Worotniak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVI/283/2014 Rady Gminy Zawonia z dnia 5 września 2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/283/2014
Rady Gminy Zawonia z dnia 5 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 192/1 obręb Czeszów**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

§1.

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 15.04.2014 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 192/1 obręb Czeszów wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/283/2014
Rady Gminy Zawonia z dnia 5 września 2014 r.

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

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 594) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 i 1241 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

§1.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 192/1 obręb Czeszów, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§2.

W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.