



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 stycznia 2015 r.

Poz. 37

### UCHWAŁA NR III/24/2014 RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW

z dnia 30 grudnia 2014 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stary Wiązów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012r., Nr 110, poz.647 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów nr XLV/288/2014 z 30 stycznia 2014 roku, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązów zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/277/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. wraz ze zmianami uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1.

#### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stary Wiązów.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów.
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którym każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez ścianę położoną bliżej drogi. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze;
- 10) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
- 11) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
- 12) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu:

- 1) granica opracowania zmiany planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające funkcje terenów,
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 5) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „K” krajobrazu kulturowego,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych,

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

- 1) oznaczenie drogi krajowej nr 39.
- 2) zabytkowe szpalery drzew

## Rozdział 2.

### Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem miejscowym:

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) znaki reklamowe i informacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane.
- 4) dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par.13,
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki oraz symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN oraz zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego pola elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 5) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolem MN na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami określonych na rysunku planu symbolem MNU, jak dla zabudowy mieszkaniowej.

## **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/1 określa się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.
2. W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu ruralistycznego i poszczególnych jego elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
  - 2) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - 3) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. zachowany stary układ dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych, kompozycję zwartej, jednolitej zabudowy oraz kompozycję zieleni; zachować historyczne nasadzenia przydrożne,
  - 4) należy dostosować obecną lub projektowaną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obszaru i poszczególnych obiektów,
  - 5) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - 6) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - 7) na terenie istniejącego historycznego zainwestowania wzdłuż głównych ulic wsi (czworoboczne układy poszczególnych gospodarstw kmiecych) - lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów; obowiązuje nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
  - 8) należy wyznaczać obowiązujące linie zabudowy od strony głównej ulicy wsi,
  - 9) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu- po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
  - 10) ustala się symetryczne dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 38° - 45°,
  - 11) ustala się wymóg stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej o płaskim profilu, matowej w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - 12) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
  - 13) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - 14) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - 15) forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do istniejących historycznych ogrodzeń wsi Stary Wiązów,
  - 16) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - 17) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

- 18) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy jest zabronione; dopuszczalne jest umieszcawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- 19) zieleń wysoka podlega ochronie (w tym aleja lipowa wzdłuż głównej drogi we wsi),
- 20) elementy dysharmonizujące winny być usunięte lub poddane przebudowie z dostosowaniem bryły, formy architektonicznej do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej wsi, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów budowlanych,
- 21) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 22) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy zagrodowych; dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty gospodarcze, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub na zapleczach posesji,
- 23) istniejące napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięta; linie energetyczne i telekomunikacyjne prowadzić jako kablowe,

3. Dla terenu oznaczonego symbolem MNU/1 określa się **strefę "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego**

4. W strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- 2) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 3) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły, formy, materiału oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej,
- 4) wymagane ograniczenie zabudowy do 9 m, dachy dwuspadowe i czterospadowe z długą kalenicą, kątem nachylenia 35° - 45°, pokrycie dachowe w kolorze ceglastym,
- 5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
- 6) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym i ruralistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
- 7) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- 8) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- 9) zakaz umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze,

5. Określa się **strefę „OW” obserwacji archeologicznej**, na całym terenie opracowania zmiany planu, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych. Na obszarze strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze opracowania zmiany planu nie ustala się potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:**

**§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Na obszarze objętym planem nie ustala się odrębnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.**

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:**

1. Ustala się obsługę terenów z układu komunikacyjnego poza granicami opracowania oraz dla terenu MNU/1 z drogi KDD/1 z zakazem zjazdu z drogi krajowej nr 39.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca na jedno mieszkanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami,
- 2) 1 miejsce dla funkcji usługowej realizowanej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do odrębnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe). W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
  - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) docelowo określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej realizacji dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, bez konieczności ich podłączenia do zrealizowanej sieci.
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
  - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią dystrybucyjną, na terenach przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami szczególnymi:

- a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
  - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci,
  - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
    - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
    - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez sieci telekomunikacyjne, w tym radiowe,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się obsługę z alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów:** Do czasu realizacji ustaleń zmiany planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

### **§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych:**

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, = 24 m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN,
  - a) wolno stojąca = 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniacza = 500 m<sup>2</sup>,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 1200 m<sup>2</sup>

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze zmiany planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 3.**

### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających**

**§ 14. MN/1-** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca i bliźniacza,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
- c) dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6 m, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m liczone od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu, do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 38-45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym, matowym przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną, dopuszczalne także jednospadowe w kolorze ceglonym, matowym.
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 14 m od linii rozgraniczającej,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 10) intensywność zabudowy – 0.1- 0.60,
- 11) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w 10 ust. 2,
- 12) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej = 1000 m<sup>2</sup>
  - b) dla zabudowy bliźniaczej = 500 m<sup>2</sup>
- 13) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
  - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - b) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,

#### **§ 15. MNU/1- – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, która może być realizowana jako mieszana lub tylko usługowa lub tylko mieszkaniowa.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne), usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,



c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu, do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35-45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym, matowym przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną, dopuszczalne także jednospadowe w kolorze ceglonym, matowym.
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od drogi oznaczonej symbolem KDD/1 oraz 10 m od strony drogi nr 39 ,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 10) intensywność zabudowy – 0.1- 0.80,
- 11) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w 10 ust. 2,
- 12) minimalna powierzchnia działek - 1500 m<sup>2</sup>

**§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.**

Ustala się 10 % stawki procentowej naliczonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Wiązów:  
*E. Mossoń*

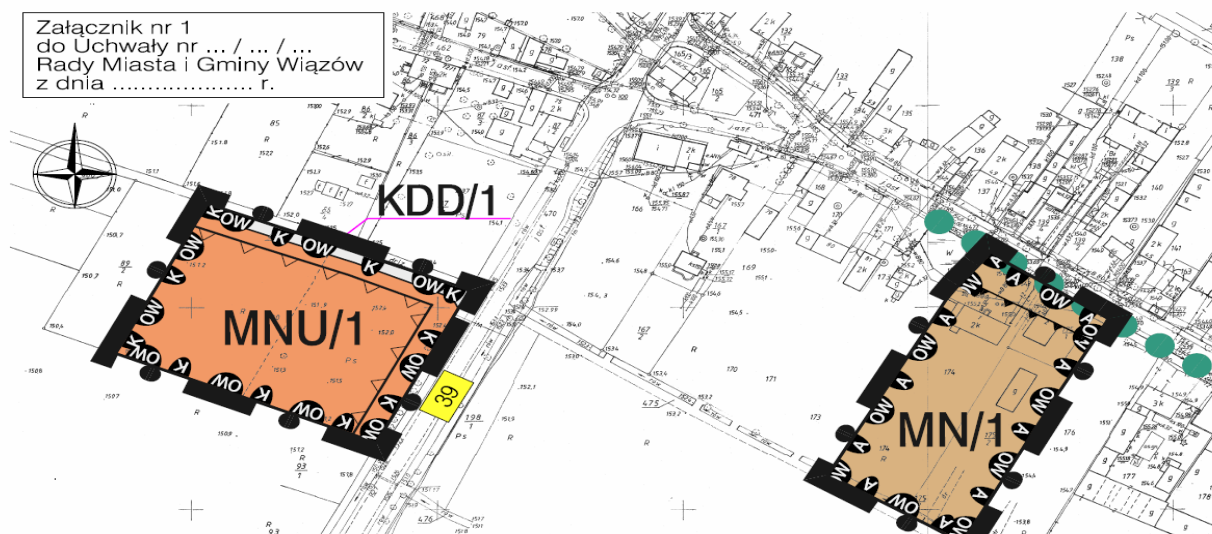
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/24/2014 Rady  
Miasta i Gminy Wiązów z dnia 30 grudnia 2014 r.



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI STARY WIĄZÓW

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr ... / ... / ...  
Rady Miasta i Gminy Wiązów  
z dnia ..... r.



**LEGENDA:**

**OZNACZENIA OGÓLNE:**

- Graniczka opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**USTALENIA REGULACYJNE**

- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU** Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
- KDD** Droga klasy dojazdowej

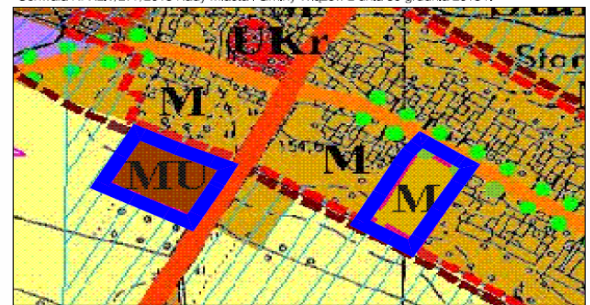
**ELEMENTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

- Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Strefa "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

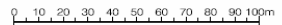
- 39** Droga krajowa nr 39
- Zabytkowe szpalery drzew

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiązów Uchwała Nr XLIV/277/2013 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 30 grudnia 2013 r.



Graniczka opracowania zmiany MPZP

STAROSTA BTRZELIŃSKI  
WIOSNA GEODEZJI, KARTOGRAFIA  
I GEIARSTWA NIEULUCHOMOSKI  
Przebieg linii graniczących tereny  
z oznaczeniem terenu do planowania  
zgodnie z przepisami i bez ograniczeń  
Wzrost: 1:50000  
I. BUDOWANIE MAPY  
NINIEJSZA MAPA NIE JESTEŃ KILKIM  
KOD SŁOWA WYKŁADAJĄCYCH  
Szkic: data: 08.08.2014  
Z uwzględnieniem zmian  
mgr inż. Piotr Błażewski  
SIOŁSKI I PAŃKOWSKI  
Wielki Giełgocin, 50-100 Kalisz



Rysunek przeskalowano do skali 1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/24/2014 Rady  
Miasta i Gminy Wiązów z dnia 30 grudnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI, ZAPISANYCH  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, STANOWIĄCYCH ZADANIA WŁASNE  
GMINY ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446 z 2014 r. poz. 379) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645, 1318 z 2014 r. poz. 379) Rada Miasta i Gminy Wiązów biorąc pod uwagę rozstrzygnięcia planu w zakresie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy, stwierdza iż dla celów realizacji niniejszego planu nie wystąpi konieczność realizacji nowej infrastruktury technicznej, zatem nie uwzględnia się wydatków z tym związanych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/24/2014 Rady  
Miasta i Gminy Wiązów z dnia 30 grudnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRYWANIA UWAG ZGŁOSZONYCH  
DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Stary Wiązów zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446 z 2014 r. poz. 379) był wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia, a także w okresie 14 dni po jego zakończeniu, do wyłożonego projektu planu nie wniesiono żadnej uwagi.