



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 października 2013 r.

Poz. 5324

UCHWAŁA NR XXVIII/221/2013 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 26 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działek nr 113/17, 113/10 i 90/2

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), 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 XI/100/2012 z dnia 24 lutego 2012 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działek nr 113/17, 113/10 i 90/2, po stwierdzeniu, że zmiana planu 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. oraz 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. Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działek nr 113/17, 113/10 i 90/2, zwaną dalej w treści 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 wszystkie działki objęte granicami opracowania;
- 3) **teren** - 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) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć teren, na którym mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury;
- 8) **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty potrzebne do realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) czynny gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 7) symbole literowe określające następujące przeznaczenia terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowów,
 - c) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami i numerami na rysunku planu:

1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1MN** przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią tereny dróg wewnętrznych i infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1WS** przeznaczenie podstawowe stanowią wody powierzchniowe śródlądowe i rowy. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1KDD** przeznaczenie podstawowe stanowi droga publiczna klasy dojazdowej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

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

1. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony ani rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustala się w §11 uchwały.

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

1. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

3. Teren, oznaczony symbolem MN należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Pozostałe tereny nie należą do terenów, 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 krajobrazu kulturowego. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu.

2. W strefie „K” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz powinna być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach. Należy stosować zabudowę niewysoką - jedno- lub dwukondygnacyjną ze stromymi dachami dwu- lub wielospadowymi albo naczółkowymi o symetrycznych połaciach, krytymi dachówką w kolorze ceglastym matowym lub blachą dachówkową w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;
- 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
- 3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycję duże wielkoobszarowe;
- 4) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. sidingu) jako materiałów okładzinowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii.

3. Obszar objęty planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej w granicach jej współczesnego siedliska) obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu. W granicach strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze ustala się teren przestrzeni publicznej - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD.

2. Na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 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. Przez obszar przebiega czynny gazociąg wysokiego ciśnienia, łączący odwiert z kopalnią gazu „Czeszów”. Na rysunku planu przedstawia się przebieg czynnego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną.

4. Od gazociągu ustala się następujące strefy ochronne, z zastrzeżeniem ustępu 5 niniejszego paragrafu:

- 1) dla budynków użyteczności publicznej – 50 m;
- 2) dla wolno stojących budynków mieszkalnych – 15 m.

5. Określone wyżej strefy ochronne mogą być zmniejszone w przypadku wymiany gazociągów na nowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

8. Ustalenia dotyczące parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału przedstawia się w § 11 uchwały.

9. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

§ 11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN.

1. Maksymalna intensywność zabudowy – 0.60.
2. Minimalna intensywność zabudowy – 0.05.
3. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%.
4. Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:

1) budynek mieszkalny:

- a) wysokość budynku - do 9 m,
- b) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy albo naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych - 35° – 45°,
- d) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo blachy dachówkowej w kolorze ceglastym matowym lub brązowym,
- e) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach b), c) i d) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

2) garaż, budynek gospodarczy, obiekty towarzyszące - obiekty wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego:

- a) wysokość obiektu - do 8 m,
- b) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy albo naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych - 25 – 45°,
- d) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo blachy dachówkowej w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) w odległości 6 m od granicy terenu i terenu, oznaczonego symbolem 1KDD,
- b) w odległości 5 m od granicy terenu i terenu, oznaczonego symbolem 1WS;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

5. Sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach terenowych i w garażu.

6. Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 – 120°.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1WS.

1. Dopuszcza się realizację urządzeń wodnych.
2. Ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu oraz parametrów działek powstałych w wyniku scalania i podziału.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

1. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - od 1,5 m do 5 m, teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 10 m.

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

1. Na obszarze planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustępu 3 niniejszego paragrafu.

2. Zaleca się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

3. Na obszarze zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia.

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

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

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

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

8. 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 z połaci dachowych i terenów nieutwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny lub odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej;

3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.

9. Stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu.

10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.

11. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
D. Worotniak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/221/2013
Rady Gminy Zawonia z dnia 26 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działek nr 113/17, 113/10 i 90/2

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 28.06.2013 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działek nr 113/17, 113/10 i 90/2 wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/221/2013
Rady Gminy Zawonia z dnia 26 września 2013 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, gmina Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działek nr 113/17, 113/10 i 90/2, nie wprowadza się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i które nie zostały uwzględnione w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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