



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 września 2021 r.

Poz. 4044

UCHWAŁA NR XXXIV/412/21 RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 4, obejmującego obszar we wsi Zbytowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w nawiązaniu do uchwały nr XXXVI/323/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 4, obejmującego obszar we wsi Zbytowa, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bierutów, uchwalonego uchwałą nr XLV/389/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm., Rada Miejska w Bierutowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar we wsi Zbytowa - MPZP ZBYTOWA 4, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, którego obowiązujące ustalenia określono w legendzie;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;

- 4) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczą ściany projektowanego budynku lub podpory konstrukcyjne wiat, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
 - c) warstw ocieplenia budynków,
 - d) części konstrukcyjnych budynku lub wiat wystających przed elewację - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - e) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m;
- 5) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH - należy przez to rozumieć działalność niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 6) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem terenu, w szczególności: garaże, wiaty, silosy, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury - na zasadach określonych w § 3, § 4, § 5 i § 6 niniejszej uchwały;
- 7) OTWARTYCH TERENACH ROLNICZYCH - należy przez to rozumieć grunty rolne, na których obowiązuje zakaz zabudowy;
- 8) ZAKAZIE ZABUDOWY - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynku lub zespołu budynków na danym terenie;
- 9) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi komunikacyjnej nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki;
- 10) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów, z zastrzeżeniem, iż w przypadku określania ilości kondygnacji podany parametr nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 11) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dla istniejącej zabudowy nie spełniającej poszczególnych parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały:

- 1) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
- 2) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów,

właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;

- 3) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zmniejszenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
- 4) w zakresie maksymalnych gabarytów zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej szerokości i wysokości obiektów.

2. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

- 1) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości;
- 3) wprowadzenie kondygnacji podziemnych dopuszcza się dla wszystkich budynków za wyjątkiem nieruchomości położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonym na rysunku planu miejscowego;
- 4) w zakresie maksymalnej wysokości dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
 - b) dla pozostałych obiektów - 6 m;
- 5) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla usług - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów lub ich części wskazanych na usługi,
 - c) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach,
 - d) miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - e) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15;
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40;
 - f) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach;
- 6) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) w obszarze objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4.1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędnymi: urządzeniami i obiektami pomocniczymi, obsługą komunikacyjną oraz zielenią,
- b) usługi nieuciążliwe wraz z niezbędnymi: urządzeniami i obiektami pomocniczymi, obsługą komunikacyjną oraz zielenią;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe,
- b) dla nowej zabudowy lokalizowanej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%:
 - poziom posadzki parteru projektowanych budynków należy wynieść ponad poziom wód powodziowych,
 - należy stosować wodoodporne materiały, zabezpieczyć wszelkie instalacje i przyłącza przed uszkodzeniem w czasie zalania oraz możliwością przemieszczania się,
- c) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
- d) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 9 m,
 - szerokość elewacji równoległej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 20 m,
 - szerokość elewacji prostopadłej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 9 m,
- e) gabaryty pozostałych budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 7 m,
 - szerokość elewacji równoległej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 20 m,
 - szerokość elewacji prostopadłej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 9 m,
- f) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,40,
- i) parametry dachu budynków:
 - dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia 38° - 45° bez mijających się połaci,
 - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową - w kolorze matowym ceglastym,
- j) obsługa komunikacyjna - poprzez drogę wewnętrzną KDW 1 oraz z dróg sąsiadujących z terenem MN/U 1,
- k) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych:
 - 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 1500 m² dla usług.

3. Wyznacza się teren rolniczy - otwarty, oznaczony na rysunku planu symbolem R 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: otwarte tereny rolnicze;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- a) użytkowanie terenu zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gruntów rolnych,

b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 5. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDW 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, tj. nie mniej niż 6 m,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
 - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się ponadto:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

§ 6. 1. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyklucza się lokalizację:

- 1) urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 2) urządzeń i instalacji wykorzystujących biogaz rolniczy;
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu większej niż 100 kW.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie;
- 2) dopuszcza się ujęcia własne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa w szczególności przepisów dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej i planowanej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem iż, budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, przy czym ww.

budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;

- 2) dopuszcza się korektę przebiegu istniejących kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować nowych ograniczeń.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje zbiorcza sieć gazowa. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, w tym zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:

- 1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków - po rozbudowie;
- 2) dopuszcza się inne rozwiązania określone w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności: szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz indywidualne oczyszczalnie ścieków realizowane na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy przestrzegać zasad określonych w aktualnych przepisach prawa w szczególności zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, a szczelne zbiorniki bezodpływowe powinny posiadać rozwiązania zabezpieczające przed zalaniem wodami powodziowymi oraz przedostawaniem się ścieków do środowiska gruntowo-wodnego.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych ustala się system kanalizacji deszczowej, w tym przekształcenie istniejących rowów w kanalizację deszczową lub inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń w szczególności zakazu zabudowy w terenach wskazanych do zabudowy.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - Q 1% i obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - Q 10%, należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa;
- 2) ochronę przed hałasem - dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 3) w obszarze położonym w strefie 150 m od cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody do picia i potrzeb gospodarczych położone w granicach strefy 150 m od cmentarza powinny być podłączone do sieci wodociągowej.

§ 9. W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która stanowi jednocześnie obszar historycznego układu ruralistycznego oraz obszar ujęty w wykazie zabytków, dla której obowiązują następujące zasady:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, w tym zachować, historyczny sposób zagospodarowania nieruchomości, zabudowę o zachowanych walorach kulturowych,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia 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 obiektu i obszaru,
 - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - g) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły (zwarte bryły, na planie prostokąta), w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanej kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - h) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw typu siding oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych; należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków (np. w gamie bieli, beżu, kolorów piaskowych, z wykluczeniem jaskrawych barw i kontrastowych zestawień),
 - i) wyklucza się możliwość lokalizowania konstrukcji wieżowych, dominant przestrzennych oraz elementów kubaturowych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości oraz nie harmonizujących z krajobrazem kulturowym miejscowości,
 - j) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę krajobrazu kulturowego,
 - k) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - l) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych - linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
 - m) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe;
- 2) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, stanowiącą jednocześnie obszar ujęty w wykazie zabytków archeologicznych. Dla planowanych w granicach strefy zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 3) ochronę obiektów ujętych w wykazie zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
 - a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty ujęte w wykazie zabytków:

- zespół zabudowy mieszkalno-gospodarczej, Zbytowa 60 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 1,
- zespół zabudowy mieszkalno-gospodarczej, Zbytowa 61 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 2,

b) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące zasady:

- należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
- utrzymać, a w przypadku zniszczonych fragmentach odtworzyć zniszczony detal architektoniczny,
- należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów w elewacji zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
- należy utrzymać lub odtworzyć oryginalny charakter stolarki okiennej i drzwiowej,
- należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do oryginalnych, tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- elementy instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.

Rozdział 6.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) szerokości frontów działek:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U 1- nie mniej niż 25 m,
- b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m;

2) powierzchnia działek:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U 1 - nie mniej niż 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej i 1500 m² dla usług,
- b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m;

3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U 1 od 75 do 90 stopni,
- b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne dopuszcza się od 20 do 90 stopni.

Rozdział 7.

POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 11. 1. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30 %.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów uznanych za przestrzeń publiczną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;

- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

Rozdział 8.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Bierutowie:
Irena Wysocka - Przybyłek

STAROSTA OLEŚNICKI
56-400 Oleśnica
ul. J. Słowackiego 10

Jednostka ewidencyjna: 021402_5, Bierutów - obszar wiejski
Obręb: 0016, Zbytowa

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH
Sekcje mapy: 6.148.15.05.4; 6.148.15.05.2; 6.148.16.01.3; 6.148.16.01.1
obr. Zbytowa 0016: dz. 250, 251, 252/3
Sekcje mapy:

STAROSTA OLEŚNICKI
56-400 Oleśnica
ul. J. Słowackiego 10



Poświadcza się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU OLEŚNICKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0214.2018. 4852
Data wykonania kopii	2018.11.08
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	INSPEKTOR Dariusz Dębicki



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MPZP ZBYTOWA 4
OBEJMUJĄCY OBSZAR WE WSI ZBYTOWA

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAR LINII ZABUDOWY
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ORAZ USŁUGI
- TERENY ROLNICZE - OTWARTE
- DROGI WEWNĘTRZNE

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:
- STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ,
- STREFY „OW” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, KTÓRA STANOWI JEDNOCZEŚNIE OBSZAR UJĘTY W WYKAZIE ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH,

- OBIEKTY UJĘTE W WYKAZIE ZABYTKÓW
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH STREFY 150 M. OD CMENTARZA
- GRANICA I OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICA I OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
- KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/412/21

Rady Miejskiej w Bierutowie

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar we wsi Zbytowa - MPZP ZBYTOWA 4

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz stanowiska Burmistrza Bierutowa z dnia 15 grudnia 2020 roku o braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 4 w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/412/21

Rady Miejskiej w Bierutowie

z dnia 26 sierpnia 2021 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja ustaleń planu w zakresie infrastruktury drogowej nie będzie generować nowych kosztów, gdyż projekt nie przewiduje budowy nowych dróg publicznych. Natomiast ewentualna rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej, realizowana i finansowana będzie z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/412/21

Rady Miejskiej w Bierutowie

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę