

WÓJT GMINY ZAWONIA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK NR 25/15, 25/14 I 25/10 OBRĘB BUDCZYCE**

UCHWALENIE

**UCHWALONY UCHWAŁĄ NR VII/45/2015
RADY GMINY ZAWONIA
Z DNIA 28 maja 2015 R.**

**OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR POZ.
Z DNIA**

ZAWONIA, MAJ 2015 R.

UCHWAŁA NR VII/45/2015
RADY GMINY ZAWONIA
z dnia 28 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 25/15, 25/14 i 25/10 obręb Budczyce

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 późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 r., poz. 199) w związku z uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXXII/241/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 25/15, 25/14 i 25/10 obręb Budczyce 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. 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., uchwałą nr XXVIII/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 działek nr 25/15, 25/14 i 25/10 obręb Budczyce.

§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) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
 - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) **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, obiektów małej architektury oraz podziemnych części budynków;
 - 6) **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) granice obszarów objętych planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) symbole literowe określające następujące przeznaczenia terenu:
 - a) MN,ML - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej,
 - b) 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 terenów, oznaczonych numerami i symbolem **I.1MN,ML**, **II.1MN,ML** przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa letniskowa. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi infrastruktura techniczna.
2. Dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem **II.1KDD** przeznaczenie podstawowe stanowi droga publiczna klasy dojazdowej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 6.

W planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących następujących zagadnień:

1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów.
2. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.
3. Ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów działek powstałych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1KDD ze względu na przeznaczenie tego terenu.

§ 7.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Określa się, że na obszarach objętych planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustala się w §12 uchwały.

§8.

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

1. Obszary objęte planem znajdują się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 303) – Pradolina Barycz - Głogów (E) – wymagającego najwyższej ochrony.
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. Ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
 - 1) tereny, oznaczone symbolem MN,ML należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.
 - 2) teren oznaczony symbolem KDD nie należy do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9.

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

1. Na obszarach objętych planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarach tych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarach objętych planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się teren przestrzeni publicznej - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony numerem i symbolem II.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. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu przedstawia się w §13 niniejszej uchwały.

§ 11.

1. Nie ustala się terenu, objętego obowiązkiem przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.
2. Ustalenia dotyczące parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenów oznaczonych numerami i symbolem I.1MN,ML, II.1MN,ML przedstawia się w §12 uchwały.

§ 12.

Ustalenia dla terenów oznaczonych numerami i symbolem I.1MN,ML, II.1MN,ML.

1. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu oznaczonego numerem i symbolem I.1MN,ML zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 m od południowej granicy obszaru objętego planem;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu oznaczonego numerem i symbolem II.1MN,ML zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 5 m od północnej granicy obszaru objętego planem;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu oznaczonego numerem i symbolem II.1MN,ML zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem II.1KDD;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - 7) gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny:
 - wysokość budynku – do 9 m,
 - układ połaci dachowych – dach dwuspadowy o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 35 – 45°,
 - pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo blachy dachówkowej w kolorze ceglastym lub brązowym matowym,
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie drugim, trzecim i czwartym niniejszej litery na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni rzutu dachu budynku;
 - b) obiekty towarzyszące - wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego:
 - wysokość – do 9 m,
 - układ połaci dachowych – dach jedno- lub dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - do 45°,
 - pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo blachy dachówkowej w kolorze ceglastym lub brązowym matowym,
 - 8) wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc do parkowania - 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie; nie ustala się obowiązku urządzenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 9) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach terenowych i w garażach.
3. Parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej – 1000 m²,
 - b) dla infrastruktury technicznej - 10 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej – 20 m,

- b) dla infrastruktury technicznej – 2 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 –170°.

§ 13.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem:
 - 1) z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego numerem i symbolem II.1KDD;
 - 2) z drogi gminnej – działki nr 25/17 obręb Budczyce, gmina Zawonia.
2. Szerokość terenu, oznaczonego symbolem II.1KDD w liniach rozgraniczających - do 5 m, teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 9 m.
3. Na obszarach objętych planem planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustępu 4 niniejszego paragrafu.
4. Na obszarach objętych planem zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.
5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej.
6. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
7. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.
8. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.
9. 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;
10. Ustala się gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
11. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.
12. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 14.

Na obszarach objętych planem 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%.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 16.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Zawonia
BK
Beata Kowalska

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy Zawonia
Nr VII/45/2015
z dnia 28 maja 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 25/15,
25/14 i 25/10 obręb Budczyce**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 199)

Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

§1.

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 26.03.2015 r.
nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działek nr 25/15, 25/14 i 25/10 obręb Budczyce wyłożonego do
publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Przewodnicząca
Rady Gminy Zawonia
KoV
Beata Kowalska

**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. 2015 r., poz. 199), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 594 z późn. zmianami) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zmianami)

Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

§1.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 25/15, 25/14 i 25/10 obręb Budczyce, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a które nie byłyby ujęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§2.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Zawonia

Beata Kowalska

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr VII/45/2015 Rady Gminy Zawonia z dnia 28 maja 2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działek nr 25/15, 25/14 i 25/10 obręb Budczyce**

Podstawą do podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego była uchwała Rady Gminy Zawonia nr XXXII/241/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 25/15, 25/14 i 25/10 obręb Budczyce.

Projekt 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., uchwałą nr XXVIII/220/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 26 września 2013 r.

Projekt planu ustala dla wszystkich obszarów przeznaczenie nierolnicze - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa oraz droga publiczna klasy dojazdowej.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.).

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie powinna przyczynić się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.02.2015 r. do 11.03.2015 r. W dniu 24.02.2015 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Realizacja ustaleń planu spowoduje zwiększenie dochodów gminy z tytułu naliczenia renty planistycznej oraz w wyniku docelowego pobierania podatku od nieruchomości od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego miejscowego planu przez Radę Gminy Zawonia.

Przewodnicząca
Rady Gminy Zawonia
Ko
Beata Kowalska