

WÓJT GMINY ZAWONIA

RADA GMINY
Zawonia

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSIACH ZAWONIA
I TARNOWIEC, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY ZAWONIA
NR III/15/2006 Z DNIA 22 GRUDNIA 2006 R.,
DLA DZIAŁKI NR 262/3 OBRĘB ZAWONIA**

UCHWALENIE

**UCHWALONA UCHWAŁĄ NR III/21/2011
RADY GMINY ZAWONIA
Z DNIA 24 lutego 2011 r.**

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

ZAWONIA, LUTY 2011 R.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsiach Zawonia i Tarnowiec, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr III/15/2006 z dnia 22 grudnia 2006 r., dla działki nr 262/3 obręb Zawonia

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXX/211/2010 Rady Gminy Zawonia z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsiach Zawonia i Tarnowiec na obszarze gminy Zawonia, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr III/15/2006 z dnia 22 grudnia 2006 r., dla działki nr 262/3 obręb Zawonia

po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXVI/182/2009 z dnia 26 listopada 2009 r.,

Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje

§1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsiach Zawonia i Tarnowiec, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr III/15/2006 z dnia 22 grudnia 2006 r., dla działki nr 262/3 obręb Zawonia, 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.

Przedmiot ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

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) **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) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, obsługa firm, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa, handel detaliczny, gastronomia, turystyka, rekreacja, wypoczynek, sport, rozrywka, poczta i łączność;
- 6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętego na lokalizację zabudowy kubaturowej, liczonej po obrysie zewnętrznym murów przyziemia oraz terenu utwardzonego, w zajętego między innymi na dojścia, dojazdy i miejsca postojowe do powierzchni działki lub terenu, objętego inwestycją;
- 7) **objektach 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 pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

- 8) **wysokości budynku do okapu** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do okapu głównej połaci dachu;
 - 9) **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub do najwyższego punktu połaci dachowej.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 5.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 3) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu – U – teren zabudowy usługowej.

§ 6.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania ani rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
2. Ustala się, że obszar wymaga ochrony, ze względu na wartości krajobrazu kulturowego: Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §8 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.

§ 8.

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

1. Obszar objęty planem obejmuje się strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu.
2. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej.
 - 2) Nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązywaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości.
 - 3) Ustala się kształtowanie elewacji 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 tynkowe lub ceglane. Zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych.
 - 4) Ustala się stosowanie kolorów pastelowych, zgaszonych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków.

- 5) Zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych: formę, materiał i wysokość ogrodzeń ma nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń.
 - 6) Zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii.
 - 7) Ustala się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.
 - 8) Elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie.
3. Na przedmiotowym obszarze, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych i miejscowości o metryce średniowiecznej), wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej (obserwacja archeologiczna), w której obowiązuje uzgadnianie ziemnych robót inwestycyjnych z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. Granicę strefy przedstawia się na rysunku planu.
4. W strefie „OW” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w przypadku stwierdzenia konieczności podjęcia ratowniczych badań archeologicznych lub stałego nadzoru archeologicznego, powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych;
 - 2) ratownicze badania archeologiczne lub nadzór archeologiczny, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze nie występują tereny przestrzeni publicznej i dlatego nie wprowadza się ustaleń dla tych terenów.

§ 10.

Na obszarze nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i w związku z tym nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów.

§ 11.

Ustala się przeznaczenie, warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane dla terenu oznaczonego symbolem 1U

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy, dla którego mogą nie być spełnione odpowiednie warunki środowiska.
3. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy na granicy obszaru i przyległych dróg;
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy na granicy obszaru i sąsiednich działek budowlanych;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 100%;
 - 4) budynek usługowy oraz obiekty towarzyszące:
 - a) wysokość do okapu – do 4.5 m,
 - b) wysokość do kalenicy – do 9.5 m, z dostosowaniem do istniejącej zabudowy
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 40 – 45°,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
 - f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

- 5) wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych - 1 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży;
2. Nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.

§ 12.

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 2 niniejszego paragrafu.
2. Na obszarze zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.
3. Dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów zlokalizowanych w budynkach przeznaczenia podstawowego.
4. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej.
5. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.
6. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - 1) ścieki bytowe i komunalne
 - a) należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz 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.
7. Stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu, zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Zawonia.
8. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.
9. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13.

1. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.
2. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 14.

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%.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Zawonia



Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy Zawonia
Nr III/21/2011
z dnia 24 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsiach Zawonia i Tarnowiec, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr III/15/2006 z dnia 22 grudnia 2006 r., dla działki nr 262/3 obręb Zawonia

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

§1.

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 28.01.2011 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsiach Zawonia i Tarnowiec, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr III/15/2006 z dnia 22 grudnia 2006 r., dla działki nr 262/3 obręb Zawonia, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.



Załącznik nr 3
do Uchwały Rady Gminy Zawonia
Nr III/21/2011
z dnia 24 lutego 2011 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 (Dz. U. Nr 80/ 2003 . poz. 717 ze zmianami) i art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142/2001 poz. 1592 ze zmianami), art. 111 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 15/2003 , poz. 148)

Rada Gminy Zawonia uchwała, co następuje:

§1.

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsiach Zawonia i Tarnowiec, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr III/15/2006 z dnia 22 grudnia 2006 r., dla działki nr 262/3 obręb Zawonia, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, nie przyjętych 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.

