

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI ZAWONIA**

PROJEKT

**Uchwała Nr .../.../2018
Rady Gminy Zawonia
z dnia 2018 r.**

■Kwadrat
biuro projektowe

**Kwadrat. Biuro Projektowe
Joanna Kruczek**

Zawonia – lipiec 2018 r.

Uchwała Nr .../.../2018
Rady Gminy Zawonia
z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych we wsi Zawonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XL/258/2017 Rady Gminy Zawonia z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Zawonia, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia przyjętego Uchwałą Nr XXVI/182/2009 Rady Gminy Zawonia z dnia 26 listopada 2009 r. z późn. zm., Rada Gminy Zawonia uchwała co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Zawonia, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **ustawie**- należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.);
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi bezpośrednio z nim związanymi, warunkującymi prawidłowe korzystanie z terenu;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe wraz z niezbędnymi urządzeniami

- i obiektami towarzyszącymi bezpośrednio z nim związanymi, warunkującymi prawidłowe korzystanie z terenu;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności:
 - a) gastronomia,
 - b) rozrywka,
 - c) kultura i sztuka, w szczególności: świetlice, biblioteki, galerie sztuki, muzea,
 - d) biura, pracownie, administracja,
 - e) handel detaliczny.
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, zasadzie tej nie podlegają:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - wystające części budynków takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, pochylnie dla niepełnosprawnych, ocieplenie, które nie przekroczy linii zabudowy nie więcej niż o 2 m;
 - podziemne części budynków;
 - 8) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – obiekty i urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, miejsca do parkowania, zieleń, a także altany, wiaty, zadaszenia, pomieszczenia gospodarcze, terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, szatnie, zaplecza techniczne i sanitarne;
 - 9) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniższej położonej części obiektu do poziomu najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu nie wliczając masztów, kominów, anten, urządzeń wentylacji i klimatyzacji.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

- § 3. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ochrony i rewaloryzacji wymaga historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w ewidencji zabytków;
 - 2) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy - dla nowej zabudowy, należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;
 - 3) w zakresie geometrii dachu - dla istniejącej zabudowy, która posiada inną geometrie dachu niż określoną w § 12 w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów;

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- § 4. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1US- jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:
 - 1) na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne lub gminne.
4. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą cały obszar planu - w której obowiązują następujące wymogi:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu,
 - b) kształtować nową zabudowę zgodnie z następującymi wymogami:
 - nowa zabudowa nie może przewyższać skalą historycznej zabudowy w sąsiedztwie,
 - nowa zabudowa powinna być wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów,
 - konstrukcja budynków murowana, elewacje tynkowe (wyklucza się jaskrawą kolorystykę),
 - dla mniejszych budynków o funkcji gospodarczej (wysokość poniżej 4m) dopuszcza się konstrukcję drewnianą,
 - zakazuje się wprowadzania portyków, przypór, kolumn bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej i gospodarczej, powstałej przed 1945 r.
 - c) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - d) zakazuje się lokalizacji budynków blaszanych i obiektów wykonanych z prefabrykatów.
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych o zasięgu równoznacznym z obszarem ujętym w wykazie zabytków, obejmującą cały obszar planu, w obrębie której ustala się, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje tereny usług sportu i rekreacji dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia obszaru w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 7. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1US:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;
 - 2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
 3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
 - 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
 - 2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków.
 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji lub kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła.
8. W zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
10. W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:
 - 1) dla usług sportu i rekreacji obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla pozostałych usług obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej.
 - 3) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 4) dla istniejących obiektów w przypadku remontu i przebudowy dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc do parkowania;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie parkingu wyznaczonego do obsługi usług sportu i rekreacji oraz pozostałych usług poza granicami niniejszego planu.
11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z przyległej drogi gminnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
12. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. W planie miejscowym nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 11. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 0,1 %.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki
zagospodarowania terenu.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy
 - minimalny - 0,01,
 - maksymalny - 0,5,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,
 - e) geometria dachu - dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach pod kątem 35°- 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

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