

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ WĄSOSZA
NR XXX/190/09**

z dnia 26 maja 2009 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu działki nr 54 w Wąsoszu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej Wąsosza nr V/32/07 z dnia 8 marca 2007 r., po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsosz”, Rada Miejska Wąsosza uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 54 w Wąsoszu.

R O Z D Z I A Ł 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym integralną część i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Wąsosza o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy,
 - 2) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu,
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
 - 4) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
 - 5) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód, są to również wszystkie rodzaje działalności, których prowadzenie powoduje oddziaływanie na nieruchomości przyległe do nieruchomości, na której terenie działalność jest prowadzona,
 - 6) usługi – działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, ochrony zdrowia, rekreacji lub odnowy biologicznej, a także działalność biur i agencji,
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub tej działki.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów,
 - 5) granica strefy K ochrony krajobrazu kulturowego,
 - 6) granica strefy OW ochrony zabytków archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatywny lub informacyjny:
 - 1) nieobowiązujące linie podziału wewnętrznego,
 - 2) istniejąca gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną.

§ 4

1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
 - 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem,
 - 2) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się kategorie przeznaczenia terenu, przyporządkowując poszczególnym symbolom na rysunku planu następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) MN/U: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- 3) ZI: zieleń izolacyjna,
- 4) KDD: droga dojazdowa,
- 5) KDW, KDWp: drogi wewnętrzne.

§ 6

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania form i usytuowania nowych budynków w nawiązaniu do zabudowy zrealizowanej wcześniej,
 - 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, ogrodzeń wykonanych z elementów betonowych i prefabrykowanych, umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze.
2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ład przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

§ 7

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) działalność usług na terenach objętych planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „K” ochrony krajobrazu, w obrębie której:
 - a) zakazuje się lokalizacji banerów, masztów, konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, dużych urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, reklam i innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących element obcy na tym obszarze, mogących negatywnie wpłynąć na walory krajobrazu kulturowego,
 - b) należy dążyć do eliminacji istniejącej napowietrznej linii energetycznej,
 - c) zabudowa winna zostać harmonijnie wpisana w krajobraz oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach w zakresie rozplanowania, skali i bryły, w tym formy i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, form architektonicznych, materiałów elewacyjnych, wymagane dachy strome, symetryczne o formach odpowiadających historycznym formom dachów występujących w zabudowie miejscowości, pokryte dachówką w kolorze ceglastym,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki,
 - e) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych i ogrodzeń pełnych, forma, materiał i wysokość ogrodzenia powinna nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń w miejscowości,
 - f) wszelkie inwestycje podlegają uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków,
- 2) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych oraz konieczność ich prowadzenia pod nadzorem arche-

ologicznym uprawnionego archeologa, za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 9

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg w obrębie linii rozgraniczających ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji – zatonki, miejsca postojowe, sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń oraz zieleni,
- 2) zabrania się umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części.

§ 10

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Baryczy”.

§ 11

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg i ulic:
 - a) KDD – 10 m,
 - b) KDW – 8 m,
- 2) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na wszystkich terenach, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
- 4) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 3, które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu,
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- 7) ustala się wymóg odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do rowów melioracyjnych,
 - b) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zakaz realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych; wszelkie sieci i przyłącza należy realizować jako podziemne,
 - b) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznej średniego napięcia,
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, dopuszcza się kominki,
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 12

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6 ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenia:
 - 1) usługi nieuciążliwe w rozumieniu § 2 ust. 1 pkt 6,

- 2) parkingi,
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od drogi powiatowej, oraz 4 m od drogi dojazdowej KDD-1, dróg wewnętrznych KDW-1, KDW-2 i ciągu pieszo-jezdnego KDWp-2, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenach MN-1 oraz MN-6 dopuszcza się wyłącznie zabudowę w układzie wolno stojącym, wyklucza się zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym,
 - c) powierzchnie zabudowy na działkach nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działek dla zabudowy wolno stojącej oraz 50% w układzie bliźniaczym lub szeregowym,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4 dla zabudowy wolno stojącej, 0,5 dla zabudowy bliźniaczej oraz 0,8 dla zabudowy szeregowej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działek,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
 - g) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - h) dopuszcza się formy dachów dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35°–45°,
 - i) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - j) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże lub parkingi,
 - k) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
 - l) w granicach nieruchomości z zabudową wolno stojącą dopuszcza się zbiorniki wodne.
 - 2) W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 700 m² dla zabudowy wolno stojącej, 450 m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 150 m² dla zabudowy szeregowej
 - b) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę nie powinna być mniejsza niż 22 m dla zabudowy wolno stojącej, 18 m dla zabudowy bliźniaczej oraz 6 m dla zabudowy szeregowej,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° ± 5°,
 - d) dopuszcza się scalanie gruntów.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-1 ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.
2. Każda z kategorii, o których mowa w ust. 1, może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu, przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 3.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od drogi powiatowej oraz 4 m od drogi dojazdowej KDD-1 i drogi wewnętrznej KDW-2, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się wyłącznie zabudowę w układzie wolno stojącym, wyklucza się zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu lub poszczególnych działek,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - e) w przypadku zabudowy o funkcji wyłącznie usługowej nie określa się wymagań w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej, w przypadku funkcji mieszkaniowej lub mieszanej powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
 - g) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - h) dopuszcza się formy dachów dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35°–45°,
 - i) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - j) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże lub parkingi,

- k) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych,
 - l) w przypadku zabudowy o funkcji wyłącznie usługowej lub mieszkalno-usługowej należy zapewnić miejsca postojowe w granicach nieruchomości, w ilości co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług.
- 2) W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż 2 działki.

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI-1 ustala się przeznaczenie podstawowe na zieleni izolacyjną.

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-1 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną dojazdową.

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW-1, KDW-2 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDWp-1, KDWp-2 ustala się przeznaczenie podstawowe na ciągi pieszo-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających 5–6 m.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe

§ 19

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U, KDW, KDWp w wysokości 30%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

§ 21

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

ZDZISŁAW NICPOŃ

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 54 w Wąsoszu przewiduje się, że w związku z uchwaleniem planu inwestycją stanowiącą zadanie własne gminy będzie realizacja drogi publicznej dojazdowej wraz z uzbrojeniem w odcinek sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o długości ok. 70 m.

Przewiduje się, że realizacja tego zadania oraz jego finansowanie odbywać się będzie zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy, ze środków Gminy, środków pochodzących z programów pomocowych Unii Europejskiej lub innych źródeł.