

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ WĄSOSZA**  
**NR XXX/191/09**

z dnia 26 maja 2009 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego terenu działki nr 309 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 VIII/46/07 z dnia 28 czerwca 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 309 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) obowiązująca linia zabudowy – linia, wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku takim jak ganek, weranda, wykusz, balkon, taras, schody, o powierzchni nie większej niż 25% płaszczyzny budynku przylegającej do obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż na odległość 1,5 m; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących,
  - 3) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
  - 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu,
  - 5) 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 mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
  - 6) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
  - 7) 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,
  - 8) usługi – działalność z zakresu handlu, ochrony zdrowia, rekreacji lub odnowy biologicznej, a także działalność biur i agencji,
  - 9) 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) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów,
  - 6) granica strefy B ochrony konserwatorskiej,
  - 7) 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 napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

### § 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

1. 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) KDD: drogi dojazdowe,
  - 3) KDW: drogi wewnętrzne.

### § 6

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) wymóg kształtowania form i usytuowania nowych budynków oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w powiązaniu z terenami istniejącej zabudowy,
  - 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 ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

### § 7

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

- 1) działalność usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej 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 „B” ochrony konserwatorskiej, w obrębie której:
  - a) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - b) zabudowa powinna nawiązywać gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - c) zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną miasta w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - d) nowa zabudowa nie może dominować nad historyczną,
  - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka, łupek,

- f) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości,
  - g) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - h) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - i) zakazuje się umieszczania reklam i innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na tym obiekcie lub obszarze element obcy,
  - j) wyklucza się prowadzenie napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - k) 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 archeologicznym 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, z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań,
  - b) KDW-1 – 8 m, KDW-2 – 10 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,
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - a) wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej, tymczasowo 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 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,
- 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 ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenia:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach zawierających nie więcej niż 4 mieszkania, o wysokości mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie większej niż 12 m,
  - 2) usługi nieuciążliwe w rozumieniu § 2 ust. 1 pkt 8,
  - 3) ciągi piesze,
  - 4) parkingi,
  - 5) 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) obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od dróg dojazdowych lub dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) powierzchnie zabudowy na działkach nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działek,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek,
    - e) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym poddasze użytkowe,
    - f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1,
    - g) dopuszcza się formy dachów dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35°–45°,
    - h) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
    - i) dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże lub parkingi,
    - j) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.
  - 2) W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę nie powinna być mniejsza niż 22 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° ± 5°,
    - d) dopuszcza się scalanie gruntów.

#### § 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne dojazdowe.

#### § 15

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

## ROZDZIAŁ 4

### Przepisy końcowe

#### § 16

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, KDW w wysokości 30%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD – 0%.

#### § 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

#### § 18

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

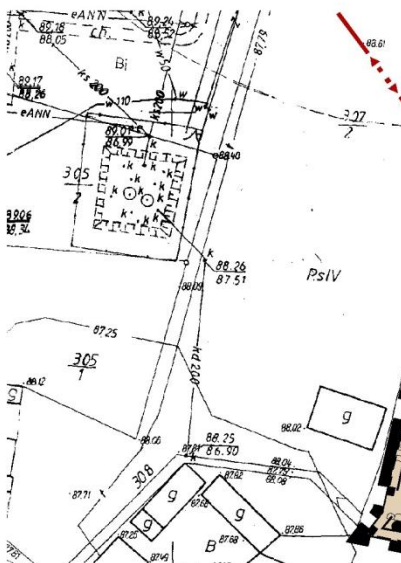
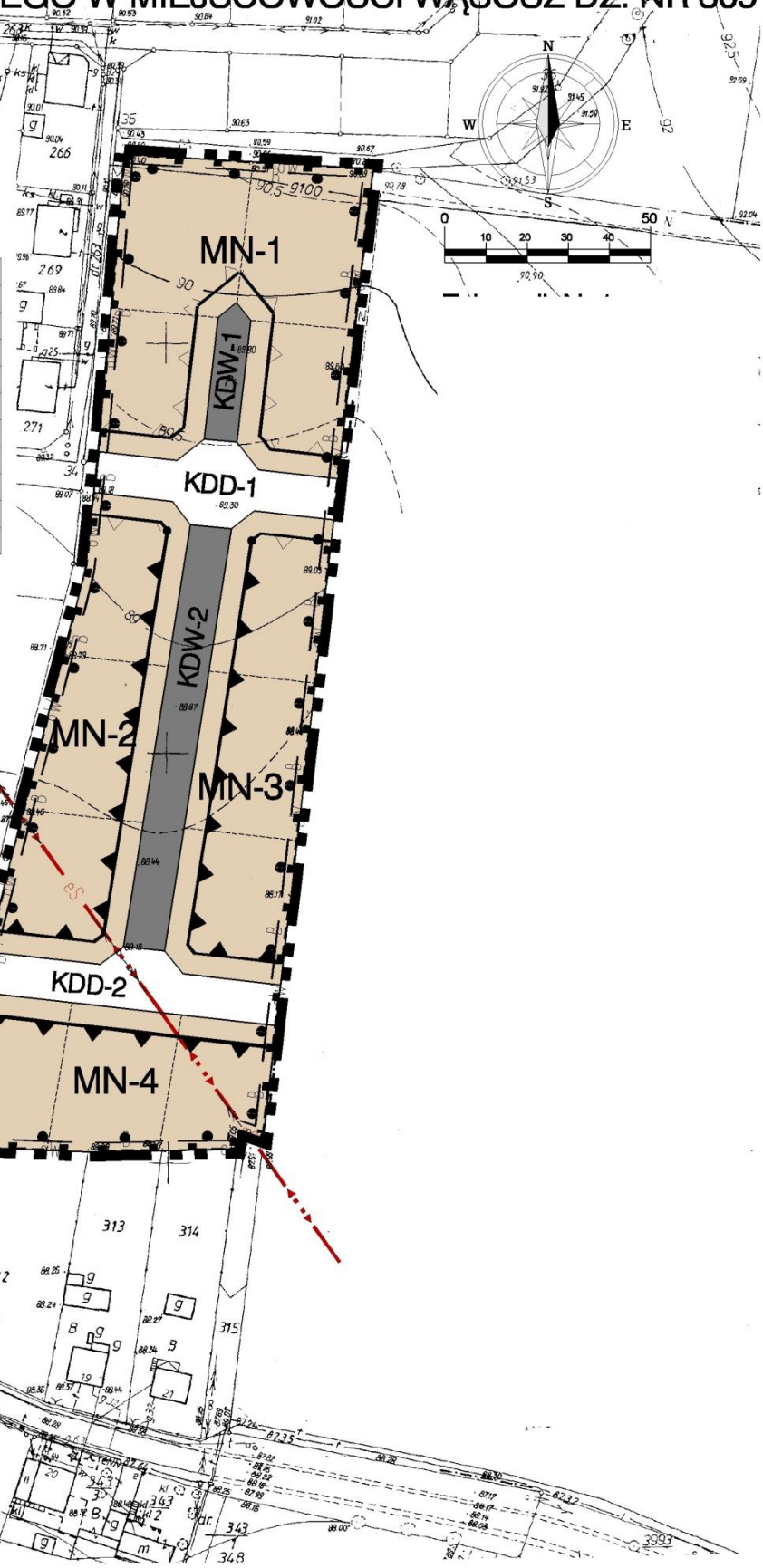
ZDZISŁAW NICPOŃ

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI WĄSOSZ DZ. NR 309

## RYSUNEK PLANU

### LEGENDA:

|  |   |
|--|---|
|  | GRANICA OPRACOWANIA   |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEOBOWIĄZUJĄCE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO   |
|  | OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY   |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY   |
|  | MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ   |
|  | KDD TERENY DRÓG/ULIC DOJAZDOWYCH (KLASA D)  |
|  | KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH  |
|  | GRANICA STREFY "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH                                     |
|  | GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ   |
|  | ISTNIEJĄCA NAPONOWIEŻNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA                      |



**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 309 w Wąsoszu przewiduje się, że w związku z uchwaleniem planu inwestycją stanowiącą zadanie własne gminy będzie realizacja dróg publicznych dojazdowych wraz z uzbrojeniem w odcinki sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o łącznej długości ok. 130 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.