



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 sierpnia 2013 r.

Poz. 4711

UCHWAŁA NR XXVII/208/2013 RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 29 lipca 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/40/2007 z dnia 26 lutego 2007 r., dla działki nr 94/3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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 (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Zawonia nr X/87/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/40/2007 z dnia 26 lutego 2007 r., dla działki nr 94/3 po stwierdzeniu, że zmiana 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. Rada Gminy Zawonia uchwała, co następuje

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/40/2007 z dnia 26 lutego 2007 r., dla działki nr 94/3, 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. 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 całą działkę objętą granicami opracowania;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

- 6) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć teren, na którym mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 7) **nieprzekraczalnej linii 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 i obiektów małej architektury;
- 8) **objektach i urządzeniach 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 potrzebne do realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu – MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2. Na rysunku planu jest naniesiona propozycja podziału terenu na działki budowlane. Propozycja ta nie stanowi obowiązującego ustalenia planu.

§ 5. Ustala się, że dla terenu, oznaczonego symbolem **1MN** przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony ani rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustala się w §10 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.

3. Ustala się, że teren, oznaczony symbolem MN należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

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

1. Na obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej w granicach jej współczesnego siedliska), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ze względu na potrzebę ochrony walorów widokowych lokalnego krajobrazu kulturowego zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w oparciu o lokalne tradycyjne wzorce.

3. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 9. 1. Na obszarze nie występują tereny przestrzeni publicznej i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych terenów.

2. 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.

3. Ze względu na to, że cały obszar stanowi jedną działkę nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

4. Ze względu na przeznaczenie i lokalizację obszaru nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

5. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

§ 10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN.

1. Maksymalna intensywność zabudowy – 0.60,

2. Minimalna intensywność zabudowy – 0.10,

3. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

4. Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:

1) budynek mieszkalny:

a) wysokość budynku – do 9 m,

b) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci lub dach mansardowy,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

– dla dachu dwuspadowego lub naczółkowego – 35°–45°,

– dla dachu mansardowego – do 80° dla części stromej, do 45° dla pozostałej części,

d) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo blachy dachówkowej w kolorze ceglastym matowym,

e) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach b), c) i d) niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

2) garaż, budynek gospodarczy pozostałe obiekty towarzyszące – obiekty wolno stojące lub przylegające do budynku mieszkalnego:

a) wysokość obiektu – do 8 m,

b) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,

c) kąt nachylenia połaci dachowych – 30 – 45°,

d) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej albo blachy dachówkowej w kolorze ceglastym matowym.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) w odległości 8 m od północno-zachodniej granicy terenu;

2) odległości 6 m od południowo-wschodniej granicy terenu;

3) przebieg linii zabudowy przedstawia się na rysunku planu.

6. Minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie.

7. Sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach terenowych i w garażu.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 800 m²;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m².

§ 11. 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. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej.

4. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody.

5. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

7. 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;
8. Ustala się gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu.
9. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.
10. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej.

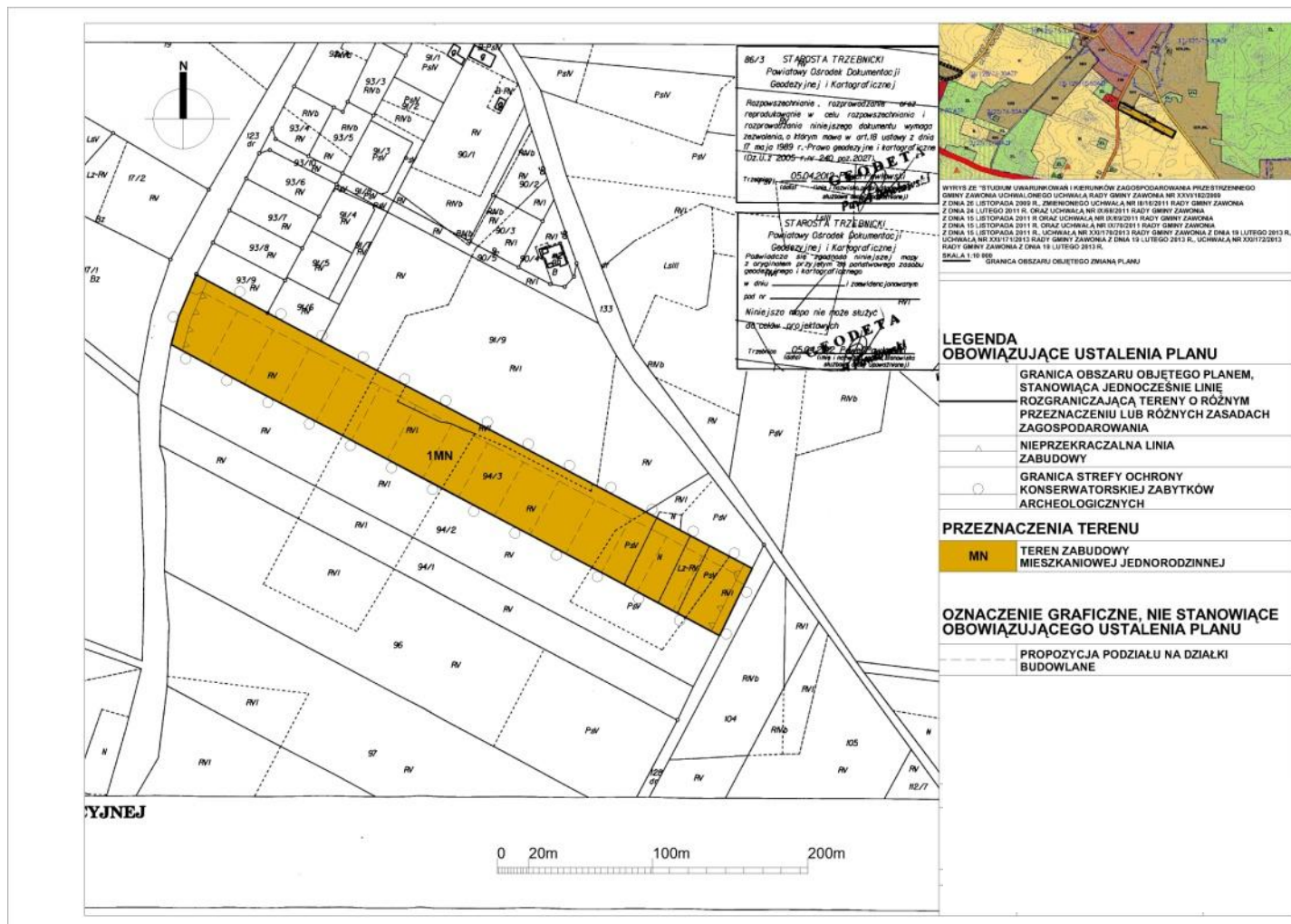
§ 12. Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 1%.

§ 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.

Przewodnicząca Rady Gminy Zawonia:
D. Worotniak

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVII/
/208/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia
29 lipca 2013 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII/
/208/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia
29 lipca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/40/2007 z dnia 26 lutego 2007 r., dla działki nr 94/3

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Zawonia uchwała, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 11 marca 2013 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/40/2007 z dnia 26 lutego 2007 r., dla działki nr 94/3, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVII/
/208/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia
29 lipca 2013 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 (tekst jednolity Dz. U. 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 143 z 2001. poz. 1592 z późniejszymi zmianami), i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 i 1241 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Zawonia uchwała, co następuje:

§ 1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/40/2007 z dnia 26 lutego 2007 r., dla działki nr 94/3, wprowadza się budowę sieci wodociągowej, jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i które nie zostały uwzględnione w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Powyższe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną wykonane zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.