Burmistrz Gminy Wołów

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 217/1, 325 – OBRĘB GARWÓŁ

Uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Wołowie
NR XLIV/282/2017 z dnia 25 kwietnia 2017 r.

opublikowany:

w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
z dnia 8 maja 2017r. poz. 2286

OPRACOWANIE:

PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA" s.c.
Z.Gałuszka, K. Mularczyk
55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 352 51 30
e-mail: ppugama@gmail.com

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Zbigniew Gałuszka	GŁÓWNY PROJEKTANT uprawnienia urbanistyczne nr 1521
mgr inż. Krzysztof Mularczyk	PROJEKTANT uprawnienia urbanistyczne nr 1562
mgr inż. Małgorzata Studenna	PROJEKTANT
mgr inż. Ziemowit Folcik	PROJEKTANT

Wołów 2017

UCHWAŁA NR XLIV/282/2017
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE
z dnia 25 kwietnia 2017 r.

w sprawie: Uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działek nr 217/1, 325 – obręb Garwół

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Wołowie nr XXIX/173/2016 z dnia 16 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 217/1, 325 w Garwole i po stwierdzeniu, ze plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołów, podjętego uchwałą Rady Miejskiej w Wołowie nr: XXXVII/234/2016 z dnia 20 grudnia 2016 r., **Rada Miejska w Wołowie uchwala, co następuje:**

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 217/1 oraz 325 – obręb Garwół.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Wołów, w obrębie wsi Garwół jest załącznik nr 1 i 2– rysunek miejscowego planu w skali 1:1000.
3. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego i załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, są częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 217/1 oraz 325 – obręb Garwół.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 i 2 do niniejszej uchwały**;**
4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków w rozumieniu

przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji);

8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
9) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
10) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m2 powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 3

1) Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
   1) Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) Symbole określające przeznaczenie terenów;
   4) Nieprzekraczalne linie zabudowy;

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

   1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i należy ją realizować przez:
      a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
      b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
      c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
   2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe (do momentu podjęcia działań inwestycyjnych) sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
      a) zieleń,
      b) urządzenia infrastruktury technicznej,
      c) znaki reklamowe i informacyjne,
      d) obiekty małej architektury,
      e) obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne,
      f) ogrodzenia.
   3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
      a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami;
   4) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;
2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;
4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN;

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obszar objęty opracowaniem (oznaczony symbolem MN/1) znajduje się w obrębie wsi o metryce średniowiecznej, na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, ujętym w wykazie zabytków. Dla całego obszaru MN/1 wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW" dla zabytków archeologicznych. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzania ratowniczych badań archeologicznych.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze opracowania planu miejscowego wyznacza się obszar przestrzeni publicznych oznaczony symbolem U/1.

§ 8.

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

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6;

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejących dróg zlokalizowanych stycznie do granicy planu.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych i infrastruktury telekomunikacyjnej.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
   1) **zaopatrzenie w wodę**:
      a) ustala się pobór wody z miejskiej sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      b) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych;
   2) **kanalizacja sanitarna**:
      a) po wybudowaniu kanalizacji ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych (bytowych, komunalnych) do lokalnej oczyszczalni ścieków,
      b) budowa bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb), ale tylko do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
      c) dla terenu U/1 dopuszcza się budowę biologicznych oczyszczalni ścieków.
   3) **kanalizacja deszczowa:** obowiązuje gromadzenie wód opadowych na własnym terenie;
   4) **zaopatrzenie w gaz**:
      a) po zgazyfikowaniu terenu objętego planem, ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      b) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazu płynnego;
   5)**elektroenergetyka**:
      a) ustala się zasilanie w energie elektryczną ze stacji transformatorowych z dowiązaniami średniego i niskiego napięcia,
      b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
   6) **telekomunikacja**:
      a) z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej,
      b) na terenie opracowania planu nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych,
   7) **zaopatrzenie w ciepło**:
      a) należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa, energią elektryczną, lub odnawialnymi źródłami ciepła o mocy nie przekraczającej 100kw.
   8) **gospodarka odpadami**:
      a) zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

Ustala się użytkowanie dotychczasowe do momentu podjęcia działań inwestycyjnych.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Scalenie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m^2;
2) dla działek usługowych oznaczonych symbolem U: minimalnej szerokości frontu działki – 50 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 3000 m^2;
3) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80^o do 90^o;
4) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi;

ROZDZIAŁ II
Przepisy szczegółowe

§ 14.

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
   1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
   2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące,
   3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) Wysokość remontowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
      b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w remontowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
      c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
      a) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40% powierzchni działki,
      d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
      e) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,
      f) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,

4) Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 6 m od lini rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. **U/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny usług publicznych** – szpitale, domy opieki społecznej i inne ośrodki opiekuńcze wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi.
   1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
      a) Remonty, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      b) Zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych,
   2) Przeznaczenie uzupełniające:
      a) Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
      b) Dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      c) Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych dla właściciela lub zarządcy terenu,
   3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) Wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
      b) W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
      c) Powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 40% powierzchni działki.
      d) Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
      e) Intensywność zabudowy 0,1 – 1,5,
   4) Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 6m od linii rozgraniczającej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

ROZDZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 15

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) w wysokości 30%.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

§ 17

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący rady Miejskiej w Wołowie:
J. Dziarski

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XLIV/282/2017
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE
z dnia 25 kwietnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 217/1, 325 – OBRĘB GARWÓŁ

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	7	8	11
1.			Brak nieuwzględnionych uwag							

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Wołowie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR XLIV/282/2017
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE
z dnia 25 kwietnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Wołowie rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 217/1 i 325 – obręb Garwół, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści oraz ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.