RADA MIEJSKA
w WOŁOWIE

UCHWAŁA NR XLIX/312/2017
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE

z dnia 31 sierpnia 2017

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Uskorz Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.; Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), 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) oraz uchwały nr XXXV/215/2016 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 11 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Uskorz Mały i po stwierdzeniu, ze plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołów uchwalonego uchwałą nr XXXVII/234/2016 Rady Miejskiej w Wołowie 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 terenu położonego w obrębie wsi Uskorz Mały.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Wołów, w obrębie wsi Uskorz Mały jest załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000.
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego i załącznik nr 3 – 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 terenu położonego w obrębie wsi Uskorz Mały.

§ 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;
3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do 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 nieprzekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej stanowi 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.

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;
5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne tereny i obszary objęte ochroną konserwatorską;
6) strefa ochrony cmentarza.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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) 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 ma 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, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się strefę **„B" ochrony konserwatorskiej** obejmującą historyczny układ ruralistyczny miejscowości ujęty w wykazie zabytków nieruchomych, dla której obowiązują następujące ustalenia:
   1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegi linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycje historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń);
   2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
   3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;

4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej: winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki jedno lub dwukondygnacyjne, wysokość do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu, bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek bądź garaż); dach stromy dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45stopni; dla budynków o wysokości poniżej 4m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia mniejszym, niż wyżej wskazany; konstrukcja budynków murowana, elewacje tynkowe (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); dla mniejszych o funkcji gospodarczej (wysokość poniżej 4m) dopuszcza się konstrukcję drewnianą; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym; dla budynków o wysokości poniżej 4m, o kącie nachylenia dachu mniejszym niż wyżej wskazany, dopuszcza się pokrycie papą lub gontem, wyklucza się tu natomiast stosowanie blachy; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów niewystępujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
5) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych przęseł ogrodzeń oraz lokalizacji budynków blaszanych i obiektów wykonanych z prefabrykatów;
6) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding".

2. Na terenie objętym niniejszym planem (oznaczony symbolem ZC/1) znajduje się historyczny cmentarz wiejski z II poł. XIX w., ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dla powyższego założenia wyznaczono strefę ochronną, gdzie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   1) należy zachować dotychczasową funkcję cmentarza – utrzymać ten obszar jako teren zielony;
   2) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza;
   3) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria;
   4) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.

3. Wykaz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków i obszarów objętych wojewódzką ewidencją zabytków:

L.p.	**Obiekt**	**Adres**	**Rejestr Zabytków**
1.	D. cmentarz ewang.	na wsch. krańcu wsi	
2.	Dom mieszkalny	Nr 20	
	Obora	Nr 20	
3.	Stodoła	naprzeciw nr 20	

   1) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być uaktualniany;
   2) dla obiektów budowlanych figurujących w wykazie zabytków obowiązują ustalenia: należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, użyte historycznie materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny;

rozbiórka tych obiektów możliwa jest wyłącznie w wypadku ich szczególnie złego stanu technicznego;

3) przy planowanym zagospodarowaniu pozostałych obszarów należy uwzględnić konieczność właściwej eksploatacji historycznego układu przestrzennego oraz zabytkowych zespołów budowlanych; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą budynków zlokalizowanych w historycznej części wsi oraz okolicznych obiektów zabytkowych; winna być ona ponadto wzorowana na tradycyjnej zabudowie wsi, pod względem skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych.

4. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie wsi o metryce średniowiecznej (najstarsza historyczna wzmianka o m. Uskorz Mały pochodzi z 1308 r.) w sąsiedztwie znanych odkryć stanowisk archeologicznych. Obszar ten stanowi zabytek. Dla całego obszaru 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.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze opracowania planu miejscowego ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

1) tereny dróg klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
2) teren ciągów pieszo – jezdnych oznaczony na rysunku planu symbolem KDPJ;
3) tereny usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem UK.

§ 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

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

1) **KDD/1 - 2 - drogi klasy dojazdowej**:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 8 - 12 m,
   b) szerokość jezdni = 5,0 - 7,0 m,
   c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
   d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
   e) dopuszcza się lokalizację małej architektury, ławeczek.
2) **KDPJ/1 - 2 - ciągi pieszo – jezdne**:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających = 5 - 10 m,
   b) szerokość jezdni = 4,0 - 6,0 m,
   c) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
   d) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego.

2. Dopuszcza się przeprowadzanie liniowej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
      b) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji,
      c) do czasu budowy komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków bez drenażu rozsączającego;
   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 z 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 nieprzekraczającej 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 nowowydzielanych działek - 1000 m^2;
2) dla działek usług kultury oznaczonych symbolem UK: minimalnej szerokości frontu działki - 20m, minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek - 1000 m^2;
3) kąta nachylenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 80° do 90°;
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/1-3** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojącej lub bliźniaczej, 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) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem MN/1 drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6m,
   4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m licząc od

poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci 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,

c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,

d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30% powierzchni działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki,

f) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,

g) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,

5) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami dróg oraz 10m od linii rozgraniczającej z ZC - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. **RM/1-2** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy zagrodowej:**
   1) dopuszczalne kierunki przekształceń: zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej, agroturystycznej oraz usług towarzyszących, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) urządzenia towarzyszące,
      c) zieleń urządzona;
   3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych, stwarzających zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego;
   4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) ustala się maksymalną wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych na dwie kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe – maksymalna wysokość budynku od poziomu gruntu do kalenicy dachu na 9m, dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci,
      b) obowiązuje stosowanie w remontowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 – 45°,
      c) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
      d) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych,
      e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%,
      f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%,
      g) intensywność zabudowy 0,1 – 1,0;
   5) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami dróg i 10m od linii rozgraniczającej w południowej części - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. **UK/1**-– przeznaczenie podstawowe – **tereny usług kultury** (publiczne):
   1) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
   2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

3) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nienaruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego;
4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych;
5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
6) ustala się połać dachową o spadku 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe);
7) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
8) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30%;
9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%;
10) intensywność zabudowy 0,01 – 0,5;
11) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami dróg - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. **ZC/1** – przeznaczenie podstawowe – **teren cmentarza** wraz ze strefą ochronną – cmentarz nieczynny:
   1) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;
   2) dla istniejących obiektów obowiązują ustalenia:
      a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m, licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy,
      b) ustala się połać dachową o spadku 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
      c) obowiązują dachy o pokryciu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
      d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 20%,
      e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%,
      f) intensywność zabudowy 0,1 – 0,2.

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.; Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) 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.

Rada Miejska w Wołowie

Przewodniczący Rady Miejskiej
Janusz Dziarski

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLIX/312/2017
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE
z dnia 31 sierpnia 2017

W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI USKORZ MAŁY

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Uskorz Mały przystąpiono uchwałą nr XXXV/215/2016 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 11 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Uskorz Mały.

W dniu 22 listopada 2016 r. Burmistrz Gminy Wołów obwieścił, a w lokalnej prasie dnia 29 listopada 2016 r. ogłosił, o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło **12 wniosków, od osób prywatnych wnioski nie spłynęły**. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu **15 lutego 2017 r.**

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:
  poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:
  poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- walory ekonomiczne przestrzeni:

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji;

- prawo własności:
  poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
  poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego:
  poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
  poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;
- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):
  poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania uwzględniono złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.
Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności:

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę, z wodociągu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych śródmieścia oraz zmiany funkcji istniejących terenów na obszary przeznaczone także pod nowe inwestycje;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz na obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, poprzez planowanie zainwestowania na terenach położonych w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy
Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wołów, opracowanej i przyjętej uchwałą nr XLIII/278/2017 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 31 marca 2017 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy
W planie nie przewiduje się inwestycji, które stanowić będą koszt dla Gminy. Wystąpią natomiast przychody związane z podatkami.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Janusz Dziarski