DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 lutego 2019 r.

Poz. 1114

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2019-02-18 13:49:33

UCHWAŁA NR IV/42/2019
RADY MIEJSKIEJ W WOŁOWIE

z dnia 31 stycznia 2019 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Domaszków, gmina Wołów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.; Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.; Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz uchwały nr XLIX/310/2017 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Domaszków, gmina Wołów i po stwierdzeniu, ze plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wołów, uchwalonego uchwałą nr LXIV/409/2018 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 28 września 2018 r., Rada Miejska w Wołowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Domaszków, gmina Wołów.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Domaszków, gmina Wołów jest załącznik nr 1 do uchwały – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000.

3. Załącznik nr 2 do uchwały – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego i załącznik nr 3 do uchwały – 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 Domaszków, gmina Wołów.

§ 2. Ilekroć w dalszych postanowieniach 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 uchwały;
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** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu,

a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,

6) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków określonych w uchwale i nieprzekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że uchwała stanowi inaczej, 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) **urządzeniach towarzyszących** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;

10) **odpowiedniej liczbie miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni usługowej. 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;

§ 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 terenu;

3) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny wymagające rewaloryzacji.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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 przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;

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 kształtowania krajobrazu

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartych w § 15, poprzez postanowienia dotyczące parametrów zabudowy.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się strefę **„B" ochrony konserwatorskiej** w której obowiązują następujące wymogi:

1) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;

2) parametry kształtowania zabudowy określa § 15 ust. 1 pkt 4;

3) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;

4) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

5) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

6) zakaz stawiania wolnostojących silosów.

2. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie wsi o metryce średniowiecznej (obszar intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego). 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.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Na obszarze opracowania planu miejscowego obszary przestrzeni publicznych nie występują.

§ 9. 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.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy 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 § 7.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

§ 12. 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 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) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej przy działce budowlanej, dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni biologicznych

c) w przypadkach opisanych w lit. b) oczyszczalnie biologiczne mogą pozostać jako docelowe.

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, 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.

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Ustala się użytkowanie dotychczasowe do momentu podjęcia działań inwestycyjnych.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym Nie określa się.

§ 15. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/1,** dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku);

3) za zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym, dopuszczalnym terenu uznaje się: lokalizację towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynków gospodarczych, budynków garażowych i usługowych, lokalizację usług wbudowanych w części parterowej budynków mieszkalnych, lokalizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, lokalizację komunikacji wewnętrznej, lokalizację zieleni urządzonej;

4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych o wysokości do 10 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, druga kondygnacja w poddaszu, bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek bądź garaż),

b) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia 35-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,

c) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, używanych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowe lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,

d) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków, np. w odcieniu bieli, rozbielonych piasków, beżu,

e) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30% działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy 0,05 – 0,5;

h) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²,

b) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego 80^{o} do 90^{o},

c) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w lit. a i b w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu powiększania sąsiednich nieruchomości;

6) Nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **R/1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;

2) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

3) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się prowadzenie sieci napowietrznej linii energetycznych średniego napięcia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 2018 r., poz. 1945), w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Wołów.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

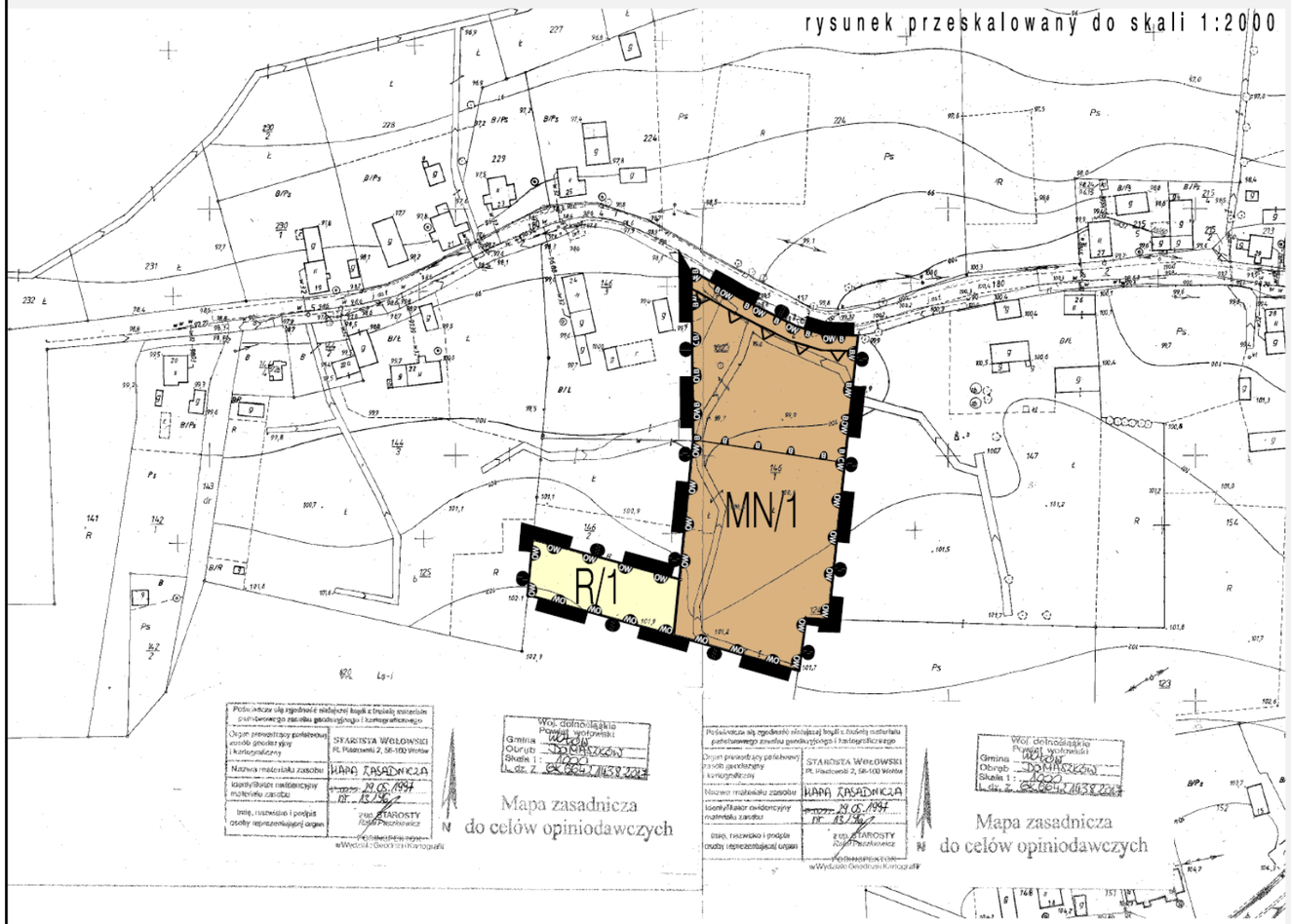
Przewodniczący Rady Miejskiej w Wołowie:
J. Tomków

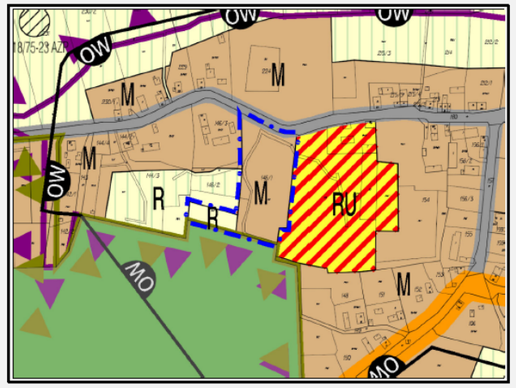
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE DOMASZKOW GMINA WOŁÓW SKALA 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr IV / 42 / 2019
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia 31 stycznia 2019 r.

0m 50m 100m

rysunek przeskalowany do skali 1:2000





Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wołów

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

Ustalenia funkcjonalne

- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R — Tereny rolnicze

Elementy ochrony dziedzictwa kulturowego

- Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych 'OW'
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej - obejmująca historyczny układ rurallstyczny

Pracownia Projektowo-Usługowa "GAMA"
55-120 Oborniki Śląskie ul. H. Pobożnego 12
tel./fax (071) 352 51 30

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Domaszków, gmina Wołów

GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr Inż. Zbigniew Gałuszka	
PROJEKTANT	mgr Inż. Ziemowit Folcik	
WSPÓŁPRACA	mgr Inż. Krzysztof Mularczyk mgr Inż. Małgorzata Studenna	
DATA: 2018r.		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/42/2019
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia 31 stycznia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE DOMASZKÓW, GMINA WOŁÓW

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.			Uwagi nie wpłynęły							

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.; Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), Rada Miejska w Wołowie dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/42/2019
Rady Miejskiej w Wołowie
z dnia 31 stycznia 2019 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.; Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), Rada Miejska w Wołowie rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Domaszków, gmina Wołów, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne Gminy Wołów; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.