1389

UCHWAŁA RADY GMINY W ZAWONI

z dnia 29 czerwca 2001 r.

w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 15 i 27 położonych w Pstrzejowicach, na obszarze gminy Zawonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późn. zm.), oraz uchwały Rady Gminy w Zawoni nr XVI/ 107/2000 z dnia 7 grudnia 2000 r. Rada Gminy w Zawoni uchwala, co następuje:

Ustalenia ogólne

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 15 i 27 położonych w Pstrzejowicach, na obszarze gminy Zawonia.

§2

1. Integralną częścią uchwały są rysunki planu nr 1 i nr 2 w skali 1:1000.
2. Ustalenia planu obowiązują na obszarach objętych na rysunkach planu granicą opracowania.
3. Poniższe oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
   2) Linie rozgraniczające, które mogą ulec nieznacznemu przesunięciu.
   3) Symbole przeznaczenia terenów.
   4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
   5) Zasady podziału na działki budowlane.
   6) Zieleń izolacyjna.
4. Ponadto na rysunkach planu występują następujące oznaczenia niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) KL – droga lokalna przyległa do obszarów objętych planem,
   2) Kd – droga dojazdowa przyległa do obszaru 2 objętego planem.

§3

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§4

Dokonuje się podziału terenu objętego opracowaniem na dwa obszary:
1. Obszar 1 obejmujący działkę nr 27, przedstawiony na rysunku planu nr 1.

2. Obszar 2 obejmujący działkę nr 15, przedstawiony na rysunku planu nr 2.

Ustalenia dla obszaru 1 – rysunek nr 1

§5

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest działalność gospodarcza, oznaczona na rysunku planu symbolem **DzG, MN.**
2. Na terenie dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej właściciela.
3. Teren, oznaczony symbolem **K,** przeznacza się na poszerzenie drogi gminnej nr 64 do szerokości 5 m od istniejącej osi jezdni drogi.
4. Teren, oznaczony symbolem **R,** pozostawia się w użytkowaniu rolniczym.
5. Linia rozgraniczająca, która może ulec nieznacznemu przesunięciu, dopuszcza przesunięcie, nie więcej niż o 5 metrów, granicy terenu przeznaczonego na działalność gospodarczą.

§6

Ustala się zasady uzbrojenia terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1. Ustala się dojazd do obszaru drogą gminną nr 64, którą poszerza się do szerokości 5 m od istniejącej osi jezdni drogi.
2. Miejsca postojowe oraz place manewrowe dla wszelkich pojazdów związanych z użytkowaniem terenu umieszcza się na działce własnej inwestora.

§7

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:

1. Wyznacza się jedną działkę zabudowy.
2. Na działce planuje się budowę obiektów produkcyjnych, magazynów oraz obiektu socjalnego.
3. Dopuszcza się budowę jednego obiektu mieszkalnego oraz garażu wolno stojącego.
4. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0.7.
5. Ustala się maksymalną wysokość budynków produkcyjnych i magazynów na jedną kondygnację naziemną – wysokość ściany, liczona od podstawy do okapu, nie może przekraczać 6,0 m.
6. Ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego i socjalnego na jedną kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem – wysokość ściany, liczona od podstawy do okapu, nie może przekraczać 4,5 m.
7. Ustala się maksymalną wysokość garażu na jedną kondygnację naziemną – wysokość ściany, liczona od podstawy do okapu, nie może przekraczać 3,0 m.
8. Dachy wszystkich obiektów nie powinny mieć spadku mniejszego niż 30°.
9. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszelkich obiektów, o przebiegu podanym na rysunku planu.
10. Zaleca się strefowanie na działce obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej i budynku mieszkalnego.
11. Ustala się obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej w formie żywopłotu. Lokalizację zieleni izolacyjnej przedstawia się na rysunku planu.

Ustalenia dla obszaru 2 – rysunek nr 2

§8

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1. Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest zabudowa mieszkaniowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN.**
2. Teren, oznaczony symbolem **K,** przeznacza się na poszerzenie drogi gminnej nr 59 do

szerokości 5 m od istniejącej osi drogi.
3. Teren, oznaczony symbolem **R,** pozostawia się w użytkowaniu rolniczym.
4. Linia rozgraniczająca, która może ulec nieznacznemu przesunięciu, dopuszcza przesunięcie, nie więcej niż o 5 metrów, granicy terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

§9

Ustala się zasady uzbrojenia terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1. Ustala się dojazd do obszaru drogą gminną nr 59, którą poszerza się do szerokości 5 m od istniejącej osi jezdni.
2. Miejsca postojowe oraz place manewrowe dla wszelkich pojazdów związanych z użytkowaniem terenu umieszcza się na działkach własnych inwestorów.

§10

Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu:
1. Wyznacza się dwie działki zabudowy mieszkaniowej.
2. Na każdej z działek zabudowy planuje się budowę jednego obiektu mieszkalnego oraz garażu wolno stojącego i dopuszcza się budowę budynku gospodarczego.
3. Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych na 1 kondygnację naziemną z użytkowym poddaszem – wysokość ściany, liczona od podstawy do okapu, nie może przekraczać 4,5 m.
4. Ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży na jedną kondygnację naziemną – wysokość ściany, liczona od podstawy do okapu, nie może przekraczać 3,0 m.
5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla wszelkich obiektów, o przebiegu podanym na rysunku planu.
6. Dachy budynków powinny być dwu- lub wielospadowe i posiadać symetryczne połacie o spadku niemniejszym niż 30°. Dopuszcza się wprowadzanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu. Dachy powinny być kryte materiałami o wysokich walorach architektonicznych – dachówka, łupek itp.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§11

Ustala się zasady uzbrojenia terenu w zakresie infrastruktury technicznej.
1. Obszary będą zaopatrzone w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.
2. Ścieki bytowo-gospodarcze do czasu realizacji komunalnej sieci kanalizacyjnej będą gromadzone w szczelnych zbiornikach i okresowo wywożone do oczyszczalni ścieków.
3. Wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków do gruntu.
4. W razie wystąpienia zanieczyszczeń olejowych będą one odprowadzane do wydzielonego szczelnego zbiornika z zastosowaniem łapaczy oleju.
5. Wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie odbywać się zgodnie z warunkami wydanymi przez Zakład Energetyczny.
7. Zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się przy zastosowaniu ogrzewania o niskiej lub zerowej emisji zanieczyszczeń, np: elektryczno-akumulacyjnego, gazowego, olejowego.

§12

Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego.
1. Teren objęty planem znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”.
2. Wyklucza się lokalizację obiektów zaliczanych do inwestycji szczególnie uciążliwych

dla środowiska.

3. Dla inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wprowadza się wymóg opracowania „Oceny wpływu...na środowisko” na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekraczać granic własności inwestora.
5. Ustala się zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, zanieczyszczania terenu olejami i ich pochodnymi oraz stosowania środków chemicznej ochrony roślin należących do I i II klasy trucizn.

§13

Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

1. Obszar objęty planem położony jest w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej oraz w rejonie występowania stanowisk archeologicznych.
2. Prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.
3. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków – Inspekcji Zabytków Archeologicznych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z siedmiodniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego. W uzasadnionych przypadkach może nastąpić konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

Ustalenia końcowe

§14

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami), w wysokości 0%.

§15

W odniesieniu do terenu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Zawoni nr XXII/116/93 z dnia 25 października 1993 r. w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Zawonia.

§17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

BARBARA MUSZYŃSKA

Załącznik do uchwały Rady Gminy Zawonia z dnia 29 czerwca 2001 r. (poz. 1389)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK NR 1
PSTRZEJOWICE, OBSZAR NR 1, SKALA 1:1000.



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

———	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- - - -	LINIA ROZGRANICZAJĄCA, KTÓRA MOŻE ULEC NIEZNACZNEMU PRZESUNIĘCIU
△	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ZIELEŃ IZOLACYJNA

SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU
DzG,MN	DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA ZABUDOWA MIESZKANIOWA
R	ROLA
K	POSZERZENIE DROGI GMINNEJ NR 64

INNE OZNACZENIA

— —	GRANICA POMIARU GEODEZYJNEJGO
KL	DROGA LOKALNA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK NR 2
PSTRZEJOWICE, OBSZAR NR 2, SKALA 1:1000.



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

———	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- - - -	LINIA ROZGRANICZAJĄCA, KTÓRA MOŻE ULEC NIEZNACZNEMU PRZESUNIĘCIU
—·—·—	ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
—A—	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA
R	ROLA
K	POSZERZENIE DROGI GMINNEJ NR 59

INNE OZNACZENIA

— — —	GRANICA POMIARU GEODEZYJNEGO
KL	DROGA LOKALNA
Kd	DROGA DOJAZDOWA

Załącznik do uchwały Rady Gminy Zawonia z dnia 29 czerwca 2001 r. (poz. 1389)