RADA GMINY
Zawonia

Uchwała Nr XVI/141/2005
Rady Gminy Zawonia
z dnia 28 lutego 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 787/3, 787/4, 787/5, 789/4 i 789/5 i części działki nr 788 położonych w Czeszowie na obszarze gminy Zawonia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Gminy Zawonia Nr X/77/2004 z dnia 19.03.2004 r.

Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 787/3, 787/4, 787/5, 789/4 i 789/5 i części działki nr 788 położonych w Czeszowie na obszarze gminy Zawonia.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§1.

Przedmiot ustaleń miejscowego planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

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 cały obszar objęty granicami opracowania,
3. **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi lub granicą opracowania
4. **nieznaczne przesunięcie** – przesunięcie o nie więcej niż o 10 metrów od występującego na rysunku planu przebiegu linii.

§3.

Integralną część uchwały stanowią następujące załączniki do uchwały:

1. **załącznik nr 1** - rysunek planu w skali 1:5000, wykonany na mapie ewidencji gruntów w skali 1:5000,
2. **załącznik nr 2** - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
   1) Granice obszaru objętego planem.

2) Symbole przeznaczenia terenów.
3) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.
4) Linie rozgraniczające, które mogą ulec nieznacznemu przesunięciu.
5) Przebieg gazociągu wysokoprężnego DN500 wraz ze strefą kontrolowaną.

2. Ponadto na rysunku planu występuje oznaczenie granicy gminy nie będące obowiązującym ustaleniem planu.

ROZDZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe.

§5.

1. Plan miejscowy sporządza się w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia oraz w celu wprowadzenia zakazu zabudowy.
2. Ustala się następujące planowane przeznaczenia dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:
   1) **ZL** - tereny lasów. Przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Dopuszcza się zagospodarowanie dla celów turystycznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokalizację wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej budynków i budowli.
   2) **R** – tereny roli. Dla terenów obowiązuje zakaz wprowadzania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony ani elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi czy zagrożone osuwaniem mas ziemnych.
2. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, zanieczyszczenia terenu olejami i ich pochodnymi oraz stosowania środków chemicznej ochrony roślin należących do I i II klasy trucizn.
3. Obszar jest położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów", który gromadzi wody w czwartorzędowych utworach porowych.
4. Inwestycje w obrębie GZWP muszą spełniać wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.
5. Ze względu na to, że przez obszar objęty planem przebiegają rowy melioracyjne zamierzenia inwestycyjne w zakresie gospodarki wodnej podlegają uzgodnieniu z Dolnośląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu, Inspektorat w Trzebnicy.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

1. Przed przystąpieniem do robót ziemnych związanych z realizacją zamierzeń inwestycyjnych inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia

Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z siedmiodniowym wyprzedzeniem, w celu przeprowadzenia inspekcji archeologiczno-konserwatorskiej.

2. W przypadku odkrycia zabytków archeologicznych na obszarze należy wstrzymać prace ziemne i powiadomić Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się żadnych przestrzeni publicznych.
2. Nie określa się zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni,
3. Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 10.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem ZL.

1. Tereny oznaczone symbolem ZL przeznacza się na tereny lasów.
2. Na terenach planuje się wykonanie zalesień.
3. Na terenach dopuszcza się lokalizację zespołów zabudowy służącej potrzebom gospodarki leśnej, pod warunkiem, że powierzchnia lasu, zlokalizowanego w granicach obszaru objętego planem, będąca własnością inwestora lokalizującego zespół zabudowy i przeznaczona do obsługi przez zabudowę nie może być mniejsza niż 8 ha.
4. Dla zespołów zabudowy wprowadza się następujące ustalenia:
   1) W zespole zabudowy planuje się budowę jednego budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych.
   2) Ustala się maksymalną wysokość ściany:
      a) dla budynków mieszkalnych - 4,5 m.
      b) dla budynków gospodarczych - 3,5 m.
   3) Ustala się następującą geometrię dachów budynków:
      a) Dachy wszystkich budynków skośne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci 35-45°, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów.
      b) Maksymalna wysokość kalenicy:
         - dla budynków mieszkalnych– 9,0 m.
         - dla budynków gospodarczych – 7,0 m.
   4) Nie dopuszcza się stosowania dachów o mijających się kalenicach.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze nie wyznacza się terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.
2. Nie określa się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

§ 12.

Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dojazd do obszaru będzie odbywać się z działki gminnej nr 868.
2. Przez obszar przebiega projektowany gazociąg wysokoprężny DN 500.

3. Przebieg gazociągu przedstawia się na rysunku planu.
4. Wyznacza się strefę kontrolowaną, o szerokości 5 metrów od osi gazociągu, w której wszelkie działania muszą być zgodne z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.
5. Na obszarze dopuszcza się lokalizowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi za wyjątkiem prowadzenia linii energetycznych wysokiego napięcia.
6. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie z indywidualnych ujęć wody, zgodnych z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.
7. Gromadzenie i usuwanie ścieków bytowych będzie się odbywać poprzez stosowanie zbiorników bezodpływowych i okresowe wywożenie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków.
8. Ścieki opadowe będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu.
9. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych będzie odbywać się zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Gminy w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
10. Zaopatrzenie w ciepło będzie odbywać się z lokalnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów odrębnych.
11. Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie odbywać się zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Energię Pro Koncern Energetyczny S.A.

§ 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenu

ROZDZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zawonia

mgr Franciszek Borycki

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XVI/141/2005
Rady Gminy Zawonia
z dnia 28 lutego 2005 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zawonia o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 787/3, 787/4, 787/5, 789/4 i 789/5 i części działki nr 788 położonych w Czeszowie na obszarze gminy Zawonia, 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 (Dz. U. Nr 80/ 2003 . poz. 717 z późniejszymi zmianami) i art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142/2001 poz. 1592 ze zmianami), art. 111 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 15/2003, poz. 148)

Rada Gminy Zawonia rozstrzyga, co następuje:

§1.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.

2.

Ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów (zalesienie i rola) nie wymagają wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej ani prowadzenia drogi publicznej.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Zawonia
mgr Franciszek Borycki