2317

UCHWAŁA NR III/18/2011
RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 24 lutego 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Cielętniki, na obszarze gminy Zawonia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVII/195/2009 Rady Gminy Zawonia z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Cielętniki, na obszarze gminy Zawonia po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia" uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXVI/182/2009 z dnia 26 listopada 2009 r., Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Cielętniki, na obszarze gminy Zawonia, o granicach przedstawionych na rysunku planu, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. 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 wszystkie działki objęte granicami opracowania;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru,
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
6) **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zagospodarowaniem terenu;
7) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być lokalizowane budynki usług sportu oraz budowle sportowe i rekreacyjne wraz z zagospodarowaniem terenu;
8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, obsługa firm, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa, handel detaliczny, gastronomia, turystyka, rekreacja, wypoczynek, sport, rozrywka, poczta i łączność;
9) **drogach publicznych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów i pieszych, które docelowo należy zaliczyć do dróg publicznych;
10) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów i pieszych, których nie zalicza się do dróg publicznych;
11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętego na lokalizację zabudowy kubaturowej, liczonej po obrysie zewnętrznym murów przyziemia oraz terenu utwardzonego, zajętego między innymi na dojścia, dojazdy i miejsca postojowe do powierzchni działki lub terenu, objętego inwestycją;
12) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, przy których należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych lub usługowych, przy budowie nowych obiektów. Przy lokalizacji na działce zarówno budynku mieszkalnego jak i usługowego, co najmniej jeden z nich należy zlokalizować przy obowiązującej linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budowy pozostałych obiektów. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o więcej niż 2.0 m i na długości nie więcej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej;

13) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, które nie mogą zostać przekroczone sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o więcej niż 2.0 m i na długości nie więcej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej;
14) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
15) **wysokości budynku do okapu** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do okapu głównej połaci dachu;
16) **wysokości budynku do kalenicy** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do najwyżej położonej krawędzi dachu lub do najwyższego punktu połaci dachowej.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 5. 1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
3) obowiązująca linia zabudowy;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej;
6) granica strefy „K" ochrony konserwatorskiej;
7) granica strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych;
8) symbole literowe określające następujące przeznaczenia terenu:
   a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
   c) US/MN – teren sportu i rekreacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   d) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
   e) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
   f) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Na rysunku planu jest naniesiona propozycja podziału terenów na działki budowlane, propozycja ta nie stanowi obowiązującego ustalenia planu.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami i numerami na rysunku planu:

1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1MN**, przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

2. Dla terenów, oznaczonych symbolem **1MN/U** i **2MN/U** przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa. Na działce czy terenie objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym może występować zarówno samodzielnie przeznaczenie mieszkaniowe jak i usługowe, a także mogą występować oba przeznaczenia łącznie. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1US/MN** przeznaczenie podstawowe stanowi sport i rekreacja oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na działce czy terenie objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym może występować zarówno samodzielnie przeznaczenie usług sportu i rekreacji jak i mieszkaniowe, a także mogą występować oba przeznaczenia łącznie Przeznaczenie dopuszczalne stanowi zieleń urządzona oraz usługi.

4. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1KDL**, przeznaczenie podstawowe stanowi droga publiczna klasy lokalnej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

5. Dla terenów, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**, przeznaczenie podstawowe stanowi droga publiczna klasy dojazdowej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

6. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1KDW** przeznaczenie podstawowe stanowi droga wewnętrzna. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się, że elementem, który wymaga ochrony jest lokalny krajobraz kulturowy. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb jego ochrony przedstawia się w § 9 uchwały .

2. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

3. Ustala się, że ukształtowania wymaga zespół zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług sportu i rekreacji. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w § 13–§ 15 uchwały.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej lub na poziomie dopuszczalnym określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MN/U, US/MN – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na części obszaru wprowadza się strefę „B" ochrony konserwatorskiej. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu.

2. W strefie „B" obowiązują następujące ustalenia:
1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego to jest rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycję zabudowy;
2) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych i sieci komunikacyjnych;
3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
4) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
5) nowe budynki powinny być zlokalizowane jako historycznie uzasadnione uzupełnienie;
6) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
7) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym);
8) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
9) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę, materiał i wysokość ogrodzeń należy dostosować do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
11) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
12) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
13) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
14) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;
15) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
16) wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków) a także podziałów nieruchomości.

3. Na części obszaru, położonej poza strefą „B" ochrony konserwatorskiej wprowadza się strefę „K" ochrony konserwatorskiej". Granice strefy przedstawia się na rysunku planu.

4. W strefie „K" obowiązują następujące ustalenia:
1) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz powinna być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach. Należy stosować zabudowę niewysoką - jedno- lub dwukondygnacyjną ze stromymi dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach, krytymi dachówką w kolorze ceglastym matowym lub blachą dachówkową w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;
2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycję duże wielkoobszarowe;
4) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
5) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. sidingu) jako materiałów okładzinowych;
6) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii.

5. Na całym obszarze wprowadza się strefę „OW" ochrony zabytków archeologicznych. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu.

6. W strefie „OW" obowiązują następujące ustalenia:
1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze podlegają następującymi ustaleniu: zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
2) Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora;

3) Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacja inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych.

7. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że przestrzenie publiczne stanowi teren drogi klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL oraz tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, przy uwzględnieniu wymogów, zawartych w §9 uchwały.

§ 11. Ustala się zasady podziału na działki budowlane.

1. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem.

2. Szczegółowe zasady, dotyczące powierzchni i szerokości frontów dla działek powstałych w wyniku podziału przedstawia się w § 13–§ 15 uchwały.

3. Dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w wyżej wymienionych paragrafach uchwały w przypadku wydzielania działek dróg wewnętrznych i działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

4. W przypadku, gdy powierzchnia lub szerokość frontu działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o powierzchni lub szerokości frontu określonej w § 13–§ 15 uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni i szerokości frontu jednej z działek powstałych w wyniku podziału maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości frontu określonych w wyżej wymienionych paragrafach.

5. W przypadku, gdy na jednej działce, zgodnie z oświadczeniem zawartym we wniosku o zaopiniowanie wstępnego projektu podziału, będą występować dwa przeznaczenia, minimalną powierzchnię działki należy przyjmować jako sumę powierzchni działek dla obu przeznaczeń.

6. Ustalone zasady podziału terenów na działki stosuje się wyłącznie do podziałów nieruchomości. Ustalonych zasad podziału nie stosuje się w innych postępowaniach związanych z realizacją zabudowy.

§ 12. Ustala się, że na obszarze nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i w związku z tym nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów.

§ 13. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane dla terenu oznaczonego symbolem 1MN

1. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, o następujących przebiegach:
   a) obowiązujące linie zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu i dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu i drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD,
   c) przebiegi linii przedstawia się na rysunku planu;
2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
4) na każdej z działek dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego garażu i jednego budynku gospodarczego oraz obiektów towarzyszących, spełniających warunki określone w podpunktach 5) i 6) niniejszego punktu;
5) budynek mieszkalny:
   a) wysokość do okapu – do 4.5 m,
   b) wysokość do kalenicy – do 9.5 m,
   c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
   d) kąt nachylenia połaci dachowych – 38–48^{o},
   e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
   f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w literach c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
6) garaż, budynek gospodarczy, obiekty towarzyszące – obiekty wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego:
   a) wysokość do okapu – do 3.5 m,
   b) wysokość do kalenicy – do 8 m,
   c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
   d) kąt nachylenia połaci dachowych – 38–48^{o},
   e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
   f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w literze c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
7) wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc postojowych samochodów osobowych –

2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu jednorodzinnym.

2. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 14. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane dla terenów oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, o następujących przebiegach:
   a) obowiązujące linie zabudowy w odległości 10–15 m od granicy terenu, oznaczonego symbolem 2MN/U i drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL,
   b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu, oznaczonego symbolem 2MN/U i drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy na granicy terenu, oznaczonego symbolem 1MN/U i drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 2.5 m od granicy terenu, oznaczonego symbolem 1MN/U i drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy terenu, oznaczonego symbolem 2MN/U i drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW,
   f) przebiegi linii przedstawia się na rysunku planu;
2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40%,
   c) dla zabudowy usługowej – 60%;
3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70%,
   b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 60%,
   c) dla zabudowy usługowej – 40%;
4) na każdej z działek dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego, jednego budynku usługowego oraz obiektów towarzyszących, spełniających warunki określone w podpunkcie 5) niniejszego punktu;
5) ustalenia dla wszystkich budynków:
   a) wysokość do okapu – do 4.5 m,
   b) wysokość do kalenicy – do 9.5 m,
   c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
   d) kąt nachylenia połaci dachowych – 38 – 48°,
   e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
   f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalonych w literach c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
6) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż:
   a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu jednorodzinnym,
   b) 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe

2. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1000 m^2,
   b) zabudowa usługowa – 200 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działek:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 25 m,
   b) zabudowa usługowa – 10 m.

§ 15. Ustala się następujące przeznaczenie terenu, warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane dla terenu oznaczonego symbolem 1US/MN.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 5 m od granicy terenu i drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW, przebieg linii przedstawia się na rysunku planu;
2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
   a) dla usług sportu i rekreacji oraz dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej – 35%,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25%;
3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
   a) dla usług sportu i rekreacji oraz dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej – 65%,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 75%;
4) na każdej z działek dopuszcza się realizację jednego budynku usługowego, jednego budynku mieszkalnego oraz obiektów towarzyszących, spełniających warunki określone w podpunkcie 5) niniejszego punktu;
5) ustalenia dla wszystkich budynków:
   a) wysokość wszystkich budynków do okapu – do 4.5 m,
   b) wysokość wszystkich budynków do kalenicy – do 9.5 m,
   c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub naczółkowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
   d) kąt nachylenia połaci dachowych – 38–48°,
   e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
   f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach nie spełniających wymogów ustalo-

nych w literze c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

6) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż:
   a) 1 miejsce postojowe na 500 m^2 powierzchni użytkowej terenowych urządzeń sportowych,
   b) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu jednorodzinnym,
   c) 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

2. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

1) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m.

§ 16. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu dla terenu drogi publicznej, lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL, dla terenów dróg publicznych, dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD oraz terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

1) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL – 0 – 3 m, teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi;
2) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – 6 m, teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi;
3) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD – 2 m, teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi;
4) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDW – 6 m, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12 x 12 m.

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

1. Na obszarze planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustępu 3 niniejszego paragrafu.

2. Zaleca się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

3. Na obszarze zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.

4. Dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów zlokalizowanych w budynkach przeznaczenia podstawowego lub jako obiektów wolnostojących zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu.

5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej,

6. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

7. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.

8. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

1) ścieki bytowe i komunalne
   a) należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
   b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub ich oczyszczanie w indywidualnych oczyszczalniach ścieków;
2) wody opadowe I wody roztopowe:
   a) należy odprowadzać do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
   b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu, na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, w sposób zgodny z wymogami przepisów odrębnych.

9. Stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu, zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Zawonia.

10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów odrębnych.

11. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 18. 1. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

2. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

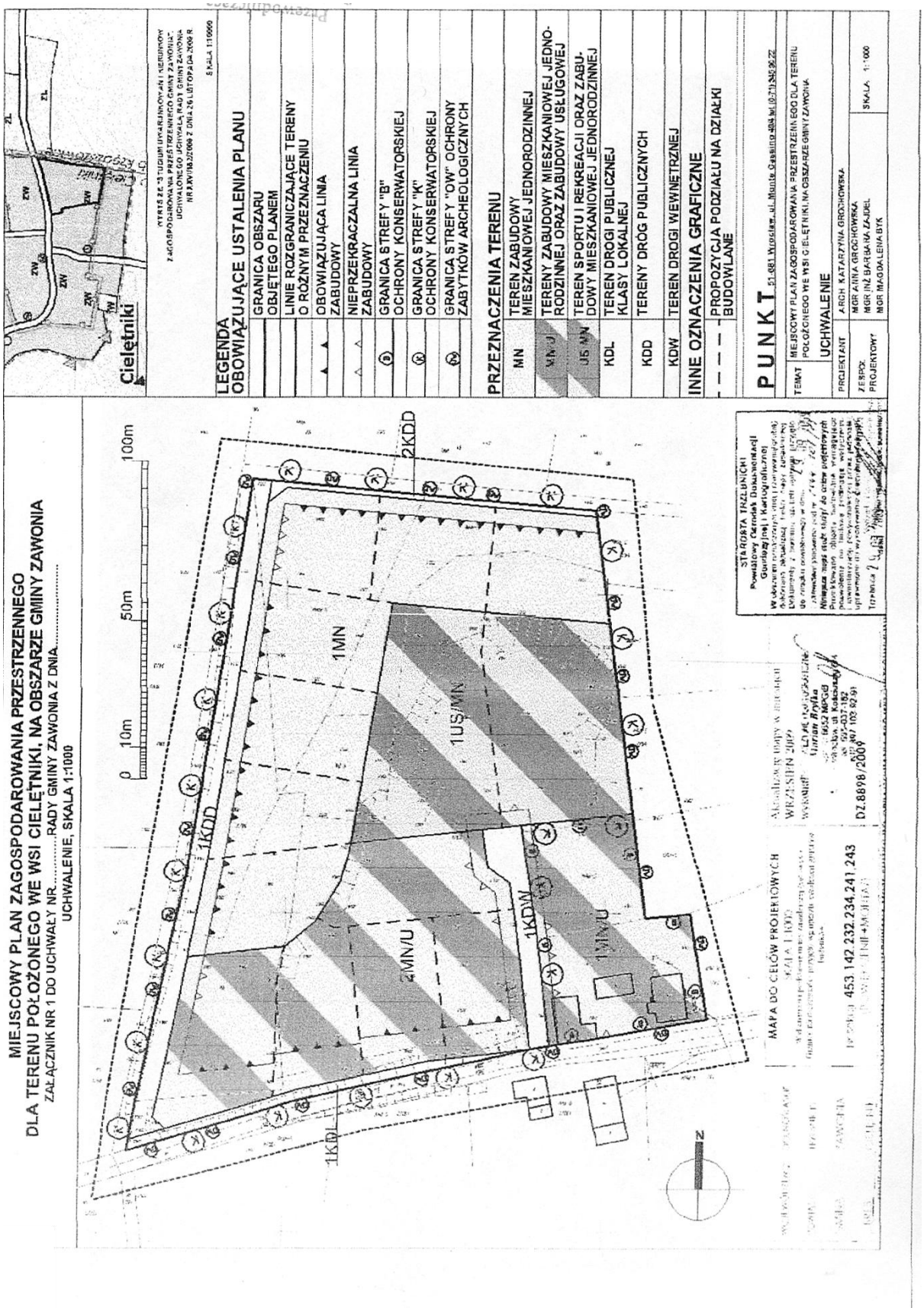
§ 19. Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 1%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Dorota Worotniak

Załącznik nr 1 do uchwały nr III/18/ /2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2011 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr III/18/ /2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Cielętniki, na obszarze gminy Zawonia

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 22.12.2010 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Cielętniki, na obszarze gminy Zawonia, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr III/18/ /2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 ze 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 uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Cielętniki, na obszarze gminy Zawonia, wprowadza się budowę dróg i sieci wodociągowej, jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Powyższe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną wykonane zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym na lata……..

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

2318

UCHWAŁA NR III/19/2011
RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 24 lutego 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kałowice, gmina Zawonia uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/39/2007 z dnia 26 lutego 2007 r. dla działki nr 142

Na podstawie art. 18 ust. 2 pakt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVII/201/2010 Rady Gminy Zawonia z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kałowice, gmina Zawonia uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/39/2007 z dnia 26 lutego 2007 r. dla działki nr 142 po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwa-