

Uchwała nr2022
Rady Miejskiej Wąsosza
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Wąsosz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XIV/104/19 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 29 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Wąsosz, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsosz, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Wąsosz, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
4. W planie nie określa się:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak takich przestrzeni;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
 - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak terenów wymagających ustalenia takich zasad i warunków;
 - 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ze względu na brak terenów wymagających ustalenia takich zasad;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§2

Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące,
- 8) usługi – jest to działalność taka jak: gastronomia, handel (o powierzchni sprzedaży do 2000m²), obsługa firm, obsługa ludności, rzemiosło oraz inna nie kwalifikująca się do mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem tożsama z terenem na którym występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol określający przeznaczenie terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się następującą kategorię przeznaczenia terenu i odpowiadający mu symbol: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / teren zabudowy usługowej – MN/U.

§5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

§6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy” obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla terenu 1.MN/U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

§7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nową zabudowę należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- 2) postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych,
- 3) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną jako towarzyszącej inwestycjom przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - e) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci dystrybucyjnych linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w

- graniczy działki,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
 - c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
 - 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
 - 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

- §9
1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/U ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa – usługi,
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.
 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
 - 2) ustala się podstawowe formy zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca powiązana z usługami, usługowa;
 - 3) ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych trzy w tym poddasze użytkowe;
 - 4) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m, z zastrzeżeniem pkt 6);
 - 6) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m;
 - 7) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 55⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski,
 - 8) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachów stromych: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu, zakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach koloru niebieskiego i zielonego;
 - 9) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 1,8;
 - 10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 60%;
 - 11) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 12) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej w budynki mieszkalne, usługowe oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
 - 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 600m², dla zabudowy usługowej 1000m²;
 - 14) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsca parkingowego w garażu,
 - 15) ustala się dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
 - 16) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§10

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej dla terenu 1.MN/U w wysokości 30%.

§11

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

§12

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Wąsosza