

**UCHWAŁA NR.....**  
**Rady Miejskiej Wąsosza**  
z dnia ..... 2018 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego w miejscowości Pobiel**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXX/211/17 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Pobiel, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsosz

Rada Miejska Wąsosza uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w obrębie miejscowości Pobiel, określony za załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących obiektami małej architektury oraz uzbrojeniem terenu;
  - 2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem;
  - 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
    - a) części podziemnych nie wystających ponad powierzchnię terenu,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
  - 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
  - 5) przeznaczenie dopuszczalne terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
  - 6) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### § 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

#### § 5.

1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:
  - 1) ustalenia niniejszej uchwały;
  - 2) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

#### § 6.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszczalne:
    - a) usługi,
    - b) dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze,
    - c) parkingi, garaże,
    - d) zieleń,
    - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0 do 1,8;
  - 2) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m;
  - 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch;
  - 4) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działek budowlanych w przypadku zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej oraz 60% w przypadku zabudowy szeregowej;
  - 5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
  - 6) w przypadku zorganizowanej działalności inwestycyjnej obejmującej realizację osiedla mieszkaniowego lub jego części należy realizować jeden typ budynku mieszkalnego, powtarzalny na sąsiadujących działkach wzdłuż ciągu komunikacyjnego;
  - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°-45°, z pokryciem z wszelkich dopuszczonych do stosowania materiałów, w jednolitym kolorze ceglстым;
  - 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn;
  - 9) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy o dowolnych formach oraz rodzajach pokrycia;
  - 10) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych lub wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na

parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

- 11) nieprzekraczalne linie w odległościach 6 m od linii rozgraniczających, w miejscach określonych na rysunku planu.

#### **§ 7.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren zieleni parkowej z urządzeniami rekreacji i wypoczynku, w tym zbiorniki wodne, place zabaw lub inne niekubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 2) uzupełniające:
  - a) ciągi piesze i rowerowe,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0 do 0,4;
- 2) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 60%.

#### **§ 8.**

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych;
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 5) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową – MN,
  - b) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – ZP.

#### **§ 9.**

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na lokalizację w strefie osadnictwa pradziejowego i historycznego, na obszarze w granicach objętych planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych:

- 1) 3/6/70-26 AZP – ślad osadnictwa, osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej;
- 2) C/49/70-26 AZP – osada kultury przeworskiej

dla robót ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 10.**

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

#### **§ 11.**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) ze względu na położenie w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy” obowiązują przepisy wynikające z rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 35 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”;
- 2) w granicach planu nie występują tereny górnicze;
- 3) w granicach planu nie występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi  $Q_{1\%}$  i  $Q_{10\%}$ ;
- 4) w granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych Pradolina Barycz-Głogów nr 303, który stanowi obszar najwyższej i wysokiej ochrony.

#### **§ 12.**

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 6 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45 – 90°.

#### **§ 13.**

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

#### **§ 14.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się możliwość realizacji sieci lub urządzeń technicznych uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 2) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dojazdów wewnętrznych o szerokości co najmniej 6 m;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
  - a) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji deszczowej lub naturalnych odbiorników po przednim oczyszczeniu na terenie własnym,

- b) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

#### **§ 15.**

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

#### **§ 16.**

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla wszystkich terenów.

#### **§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

#### **§ 18.**

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

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Rady Miejskiej Wąsosza**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu**  
**położonego w miejscowości Pobiel**

Podstawą do podjęcia prac nad planem, była Uchwała Nr XXX/211/17 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Pobiel.

Plan polega na zmianie przeznaczenia terenu po byłej eksploatacji piasku i żwiru w miejscowości Pobiel na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z wprowadzeniem niezbędnych ustaleń w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową realizowaną w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej właściciela terenu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewnia się odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsosz.