

**UCHWAŁA NR IV/33/11
RADY MIEJSKIEJ WĄSOSZA**

z dnia 8 lutego 2011 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w miejscowości Kowalowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX/243/10 Rady Miejskiej Wąsosza z dnia 11 marca 2010 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kowalowo, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąsosz, Rada Miejska Wąsosza uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kowalowo, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na brak występowania takich terenów,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak takich obszarów,
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak takich obszarów,
- 6) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) ze względu na brak takich obszarów,
- 7) terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak występowania takich terenów,
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak występowania takich pomników.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają: nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

2. przepisy szczególne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

3. przeznaczenie terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,

4. przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować (przeważać) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,

5. przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe 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. liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem piwnic, suterenu,

8. wysokość zabudowy – rozumie się przez to wysokość budynku wyrażoną w metrach, od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do górnej krawędzi kalenicy (w przypadku dachów skośnych) lub górnego poziomu połaci dachu (w przypadku stropodachów płaskich),

9. infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5. 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 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- 6) strefa "OW" obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 7. Ustala się następującą kategorię przeznaczenia terenu i odpowiadający jej symbol: zabudowa usługowa – U.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

§ 8. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia, place postojowe, parkingi, garaże, śmietniki.

§ 9. Na terenie objętym planem, zakazuje się wznoszenia tymczasowej, prowizorycznej, uciążliwej dla środowiska zabudowy (z wyjątkiem zapleczy placów budowy), a istniejącą zabudowę o takim charakterze należy likwidować lub modernizować.

§ 10. Na terenie objętym planem lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska.

§ 11. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje: rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 35 z dn. 28 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy (Dz. Urz. Woj. Dol. z dn.10.12.2008r. Nr 317,poz. 3934 z 2008r.),

2. zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 303 Pradolina Barycz-Głogów (E),
3. dotrzymanie standardów ochrony środowiska przez wprowadzaną działalność,
4. działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
5. powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
6. kompensacja powierzchni biologicznie czynnych,
7. masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych, dla potrzeb technologicznych i rekultywacji składowisk odpadów oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji,
8. zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami szczególnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 12. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się następujące wymogi: strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego - wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych należy uzgodnić z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2. strefa "OW" obserwacji archeologicznej - na zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzyskać uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3. w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli jest to niemożliwe Burmistrza.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 13. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych lub innych terenów publicznych,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci,
- 3) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 4) realizacja układu komunikacyjnego (w tym dróg wewnętrznych) powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego
- 5) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków, wód opadowych oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w §1. uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych zgodnie z ustaleniami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

3) przewidzieć należy budowę sieci wodociągowej o odpowiedniej wydajności, przeznaczonej do gaszenia pożarów.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych układem kanalizacji ogólnospławnej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) nie zanieczyszczonych:

- systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
- retencjonowanie lub rozsączanie na działce,

b) zanieczyszczonych - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu,

c) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji ogólnospławnej do miejskiej oczyszczalni ścieków, za zgodą właściciela sieci,

- 2) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej i przebudowę istniejących sieci kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z ustaleniami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

3) w przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia melioracyjne należy zaprojektować nowy system zapewniający funkcjonowanie całości, wszelkie prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi muszą być uzgodnione z odpowiednim administratorem urządzeń melioracyjnych,

4) dopuszcza się zarurowanie istniejących rowów melioracyjnych szczegółowych po uprzednim uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego,

5) dopuszcza się urządzenia wodne.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy gazowych zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

3) dopuszcza się stację redukcyjno-pomiarową.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa energii cieplnej w oparciu o zasilanie:

a) gazem,

b) energią elektryczną,

c) paliwami stałymi i z odnawialnych źródeł energii.

d) innych paliw, z zastrzeżeniem pkt.2

2) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych i sieci średniego i niskiego napięcia,

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych, oraz stacji transformatorowych zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

3) budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

4) 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, na warunkach określonych przez właściciela sieci, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5m od granicy działki,

5) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

9. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dopuszcza się przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej,

2) zaleca się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci.

10. Zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych.

§ 14. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące ogólne zasady w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ ulic publicznych i dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego,

2. zaleca się wykonanie nawierzchni ulicy po realizacji sieci infrastruktury technicznej,

3. lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą, w przypadku braku miejsca dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic lub na terenach sąsiednich po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

Rozdział 6.

Zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się scalanie i podział działek.

DZIAŁ II.

USTALENIA DLA TERENÓW

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa usługowa w tym usługi takie jak: handel, gastronomia, obsługa ludności, obsługa firm, finanse, turystyka, obsługa komunikacyjna,

b) obiekty obsługi produkcji rolniczej, obiekty i urządzenia transportu publicznego oraz służące ochronie środowiska,

c) zabudowa usługowo - produkcyjna, magazynowa i przetwórcza,

2) uzupełniające:

a) zabudowa usługowa w tym usługi takie jak: oświata, zdrowie, kultura, administracja i łączność,

b) stacja paliw,

c) infrastruktura techniczna,

d) ulice publiczne i drogi wewnętrzne,

e) place manewrowe, place magazynowe,

f) miejsca postojowe i garaże,

g) zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,

- 2) ilość kondygnacji nadziemnych maksimum dwie, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice jako kondygnację podziemną w zależności od poziomu wód gruntowych,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10,0m,
- 4) dachy strome dwu lub wielospadowe (z wyłączeniem kopertowych), o kącie nachylenia połaci od 300 do 500, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, dopuszcza się dach płaskie dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 200m²,
- 5) zabudowie od strony ul. Przemysłowej należy nadać charakter reprezentacyjny o wysokich walorach architektonicznych,
- 6) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystyka,
- 7) dopuszcza się wydzielenie ulic publicznych i dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
- 8) budynki garażowe jednokondygnacyjne z dachem płaskim,
- 9) zakaz stosowania:
 - a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
 - b) dachów asymetrycznych,
 - c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - d) okładzin elewacyjnych z blach falistych i tworzyw sztucznych w tym sidingu,
 - e) kolumn w elewacjach (kolumn podpierających daszki nad drzwiami, nadwieszane bryły budynków, balkony, ganki),
 - f) stosowania nieregularnych aneksów lub ryzalitów i balkonów na nieregularnym rzucie.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie elementów kamiennych, ceglanych, drewnianych i metalowych,
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 3) powierzchnia zabudowy maksymalnie 70% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni terenu,
- 5) zagospodarowanie terenu/działki budowlanej wg jednolitej koncepcji architektonicznej, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych i betonowych,
- 6) należy zapewnić co najmniej:
 - a) 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych w działalności produkcyjnej i usługowej,
 - b) dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej usług.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenu ul. Przemysłowej, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej min 2000m²,
- 2) szerokość frontu nowej działki budowlanej min 30m.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 10 %.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąsosza.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wąsosza

Zdzisław Nicpoń

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/33/11
Rady Miejskiej Wąsosz
z dnia 8 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kowalowo do publicznego wglądu (w terminie od 15.11.2010r. do 14.12.2010r.) oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/33/11
Rady Miejskiej Wąsosz
z dnia 8 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV/33/11 z dnia 8 lutego 2011 r.
Zalacznik1.tif