

**UCHWAŁA NR XXXIII/278/2017
RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW**

z dnia 31 sierpnia 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
miejscowości Wiązów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz na podstawie uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów nr IX/90/2015 z dnia 15 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązów zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/219/2008 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 30 grudnia 2008 r. zmienionego uchwałą nr XLIV/277/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. oraz uchwałą nr VIII/79/2015 z dnia 30 czerwca 2015 roku Rada Miasta i Gminy w Wiązowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 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;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miasta i Gminy Wiązów.
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest

dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,

- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez ścianę położoną bliżej drogi. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
- 8) **usługach komercyjnych**- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
- 9) **usługach publicznych**- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu:

- 1) granica opracowania zmiany planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające funkcje terenów,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,

2. Oznaczeniem graficznym posiadającym znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne jest oznaczenie drogi krajowej wraz z jej numerem;

3. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem miejscowym:

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu określa się następujące ustalenia:

- 1) Na terenach usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem U wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obszar opracowania zmiany planu, jest położony w granicach strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego, tożsamego ze strefą B ochrony konserwatorskiej, dla której określa się następujące wymogi:

- 1) Przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
- 2) Nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu

posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;

3) Obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych do wysokości 12m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy - np. ganek, garaż bądź część magazynowa);
 - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38°- 45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; w/w wytyczne nie dotyczą dobudowanych aneksów, dla których dopuszcza się dachy dwuspadowe lub płaskie;
 - c) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w mieście budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych- wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
 - d) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- 4) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 5) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

2. Obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, na obszarze opracowania zmiany planu nie występują.

3. Na obszarze opracowania zmiany planu nie występują stanowiska archeologiczne. Jednakże z uwagi na położenie obszaru opracowania na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego określa się strefę ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych, dla której, w razie wystąpienia jakichkolwiek nowych znalezisk archeologicznych, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
- 1) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
- 1) w pasie drogi, o których mowa w ust.1 określa się, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej oraz urządzeń technicznych.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Ustala się obsługę terenów z układu komunikacyjnego poza granicami opracowania od strony południowej.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości stanowisk do parkowania, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 2) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do odrębnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
 - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej**- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
 - c) odprowadzenie wód opadowych do istniejących lub projektowanych sieci kanalizacji deszczowej lub na teren działki zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów, cieków i zbiorników;
 - e) wody opadowe należy oczyszczać zgodnie z przepisami odrębnymi"
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – siecią dystrybucyjną:
 - a) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

- b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo- gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
- komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez sieci telekomunikacyjne, w tym radiowe,
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych

1. Ustala się minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem U, = 20m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 1500 m²

3. Minimalny kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego– 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze zmiany planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów granicach ich linii rozgraniczających

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny usług, w tym komercyjnych i publicznych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) miejsc do parkowania i stanowisk wolnostojących.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej [m²]: 1500;
- 6) geometria dachu: dachy dwuspadowe; kąt nachylenia dachu: od 38-45°;
- 7) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz następujących odległościach:

- 1) 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 39, stanowiącej północną granicę zmiany planu,
- 2) 6m zachodniej i południowej granicy zmiany planu.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1**- ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa klasy D; stanowiąca poszerzenie istniejącej drogi gminnej, stycznie położonej do południowej granicy planu.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających- od 1,7 m- 2,4 m;
- 2) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nowe włączenia do drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4. Ustala się 25% stawki procentowej naliczonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

§ 17.

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

Przewodnicząca Rady
Miasta i Gminy
Wiązów

Ewa Schütterly



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE MIEJSCOWOŚCI WIĄZÓW

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1
do Uchwały nr/...../2017
Rady Miasta i Gminy Wiązów
z dnia2017 r.

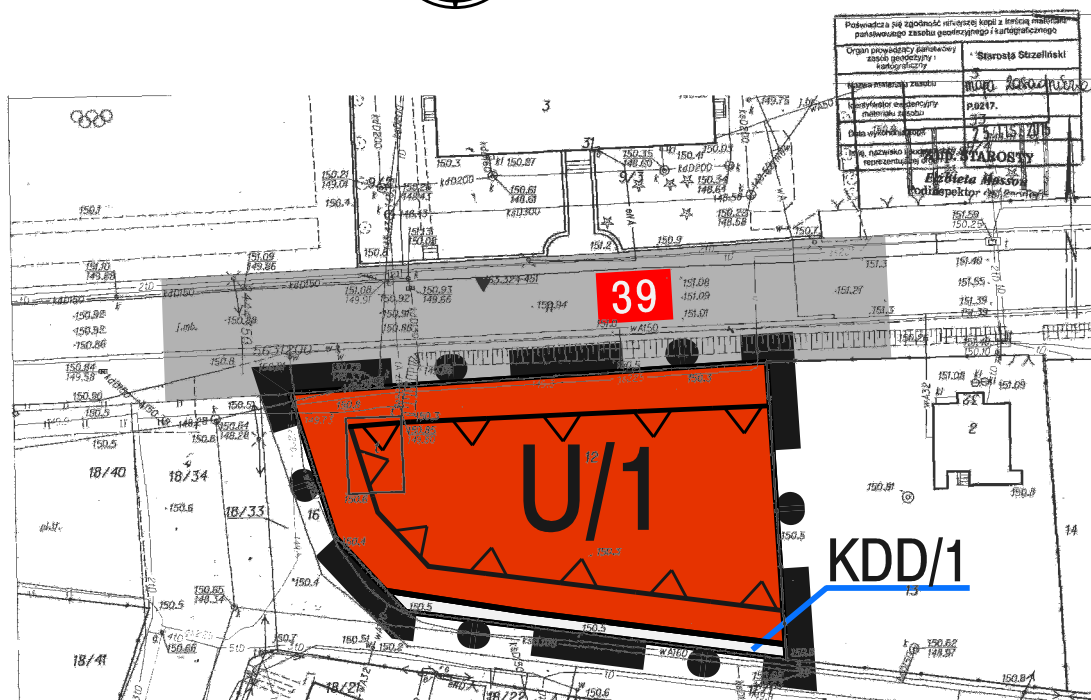
0 10 20 30 40 50m



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Wiązów uchwała nr VIII/79/2015 z dnia 30 czerwca 2015 r.



— Granica terenów objętych zmianą planu



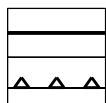
LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

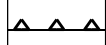


Granica opracowania zmiany
miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

USTALENIA REGULACYJNE

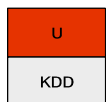


Linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych zasadach
zagospodarowania

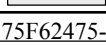


Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU



Tereny usług



Droga klasy dojazdowej

ELEMENTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Cały obszar opracowania zmiany MPZP znajduje się
w granicach:

- strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego,
tożsamego ze strefą B ochrony konserwatorskiej
- strefy ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony
zabytków archeologicznych

OZNACZENIA INFORMACYJNE



Droga krajowa wraz z jej numerem



Pracownia Projektowo-Usługowa "GAMA"
55-120 Obozniki Śląskie ul. H. Pobożnego 12
tel./fax (071) 352 51 30

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów

GLÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Krzysztof Mularczyk	
PROJEKTANT	mgr inż. Małgorzata Studenna	
WSPÓŁPRACA	mgr inż. Zbigniew Galuszka	
	mgr inż. Zbigniew Polak	

DATA: 2017 r.

Strona 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
XXXIII/278/2017
Rady Miasta i Gminy Wiązów
z dnia 31 sierpnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,
INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta i Gminy Wiązów rozstrzyga, co następuje: związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu.

Przewodnicząca Rady
Miasta i Gminy
Wiązów

Ewa Schütterly

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
XXXIII/278/2017
Rady Miasta i Gminy Wiązów
z dnia 31 sierpnia 2017 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART.
17 PKT 11 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie miejscowości Wiązów nie została złożona żadna uwaga.**

W związku z powyższym, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu, Rada Miasta i Gminy Wiązów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Przewodnicząca Rady
Miasta i Gminy
Wiązów

Ewa Schütterly

Uzasadnienie

1.Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 788 ze zmianami) oraz zgodnie z art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 ustawy dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm)

2.Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów sporządzony został na podstawie uchwały nr IX/90/2015 z dnia 15 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów.

3.Projektem zmiany planu objęto obszar działki nr 12, obręb miasta Wiązów.

4.Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiązów przyjętym uchwałą nr XXVII/219/2008 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 30 grudnia 2008 r. zmienionego uchwałą nr XLIV/277/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. oraz uchwałą nr VIII/79/2015 z dnia 30 czerwca 2015 roku. Projekt planu został sporządzony na cyfrowych mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Strzelinie.

5.Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

6.Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.)

7.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę terenów sąsiadujących z działką nr 12 w Wiązowie.

2)walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Chronione grunty rolne oraz grunty leśne w granicach opracowania zmiany planu nie występują.

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obszaru opracowania zmiany planu i możliwości odkrycia nowych znalezisk archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy określa odwołanie się w zakresie ustanowienia miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową.

6)plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

7)walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących już dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

8)prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

9)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

10)potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez wskazanie nowego terenu zabudowy usług komercyjnych i publicznych, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

11)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

12)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a)ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).

b)obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Wiązów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń.

c)w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami), które musiałyby zostać przez Pana Burmistrza rozpatrzone.

d)zmiana planu miejscowego została wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 21 września 2016 r. do dnia 12 października 2016 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 7 października 2016 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 26 października 2016 r.) nie złożono uwag do projektu zmiany planu

miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

e)zmiana planu miejscowego została ponownie wyłożona do publicznego wglądu w dniach od 21 czerwca 2017 r. do dnia 12 lipca 2017 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 7 lipca 2017 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 26 lipca 2017 r.) nie złożono uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.

14)do projektu zmiany planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt zmiany planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązów, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.

15)struktura przestrzenna miasta Wiązów, w tym obszaru opracowania zmiany planu, została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

16)tereny nowej zabudowy usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

17)rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

18)nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

8.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami)– Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowaniu SUiKZP oraz planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania dla gminy Wiązów zatwierdzony został uchwałą Rady Miasta i Gminy Wiązów nr XXIX z dnia 23 marca 2017 roku.

9.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1)realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.

2)wprowadzenie w życie ustaleń zmiany planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

3)w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te

mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

4)po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.

10.W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miasta i Gminy Wiązów uchwały w sprawie uchwalenia Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości jest uzasadnione.

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy
Wiązów

Ewa Schütterly