

**UCHWAŁA NR XV/93/2011  
RADY MIASTA I GMINY WIĄZÓW**

z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości  
Jędrzychowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), oraz art. 20 ust 1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLIX/350/10 Rady Miasta i Gminy Wiązów z dnia 21 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jędrzychowice, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/219/08 z dnia 30 grudnia 2008 r.

**Rada Miasta i Gminy Wiązów uchwala, co następuje :**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jędrzychowice, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

4. 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.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1. linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca teren inwestycji o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

3. przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które są dopuszczone w danym terenie;

4. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

5. powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchni działki budowlanej;

6. dach płaski – dach o kącie nachylenia do 10 stopni,

7. usługi podstawowe – usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, hotelarstwa oraz drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli oraz obsługi samochodów i motocykli;

8. urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające;
3. nieprzekraczalna linia zabudowy;
4. symbol terenu;
5. przeznaczenie terenu;
6. strefa OW ochrony konserwatorskiej.

**§ 4.** Ustala się przeznaczenia terenów:

1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w rozumieniu przepisów odrębnych), wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem – MN;

2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, (w rozumieniu przepisów odrębnych), wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem RM.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

**§ 6.** Na każdym z terenów:

1. zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie;
2. dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych;
3. dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem 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 30%.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska**

**§ 8.** Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

1. gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
2. zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej i łączności publicznej;
3. zakaz wprowadzania inwestycji mogących powodować ponadnormatywne obciążenie środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych jako tereny zabudowy zagrodowej.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 10. 1.** Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy okolic wsi oraz realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych lokalnych formach;

- 2) dachy strome dwuspadowe, kryte dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym matowym.
2. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) strefa OW ochrony konserwatorskiej (obserwacja archeologiczna) równoznaczna z wojewódzkim obszarem ewidencyjnym zabytków archeologicznych;
  - 2) na obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej.

2. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 5 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się: dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej, urządzenie minimum dwóch miejsc postojowych na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż,
- 3) dla budynku usługowego, urządzenie minimum pięciu miejsc postojowych, na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej**

**§ 12.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 10% powierzchni działki, w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

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

- 1) wysokość budynku nie większa niż 12 m;
- 2) zakaz stosowania:
  - a) od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6 m.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej:
  - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 19 m;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej:
  - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 16 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne,

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 12 m;
- 2) zakaz stosowania:
  - a) od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu;
- 3) dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) dachy płaskie;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy, gospodarczy lub inwentarski o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6 m.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej:
  - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 19 m;
- 2) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe).

## **Rozdział 6. Ustalenia końcowe**

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wiązów.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/93/2011  
Rady Miasta I Gminy Wiązów  
z dnia 29 września 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

### **Rysunek planu w skali 1:1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/93/2011  
Rady Miasta I Gminy Wiązów  
z dnia 29 września 2011 r.  
Zalacznik2.docx

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/93/2011  
Rady Miasta I Gminy Wiązów  
z dnia 29 września 2011 r.  
Zalacznik3.docx

**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**