

**Uchwała Nr XV/85/07
Rady Gminy Łagiewniki
z dnia 28 grudnia 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przyszonie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001 r., poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80., poz. 717, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałami Rady Gminy Łagiewniki nr IV/19/06 z dnia 18 grudnia 2006 r. i nr V/25/06 z dnia 29 grudnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przyszonie obejmującej obszar w granicach dz. 161/7 i 161/6 położonych we wsi Łagiewniki oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagiewniki” przyjętego uchwałą Rady Gminy Łagiewniki nr XVIII/129/2000 z dnia 28 września 2000 r., Rada Gminy Łagiewniki uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przyszonie obejmującej obszar w granicach dz. 161/7 i 161/6 położonych we wsi Łagiewniki, zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział I

§ 2

1. Plan obejmuje dz. 161/7 i 161/6 położone w obrębie geodezyjnym Łagiewniki.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. W planie ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
- 9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
- 2) Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.
- 3) Tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) Tereny służące organizacji imprez masowych.
- 5) Pomniki zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 4

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

- 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 4) Granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, strefy „OW” obserwacji archeologicznych, obiekty wpisane do ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
 3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5

Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. Przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która docelowo winna przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. Liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. Nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m. W miejscach, w których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.
7. Infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
8. Zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
9. Urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział II

Ustalenia ogólne.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi:

- 1) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.
- 2) Obiekty o walorach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.
- 3) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną.
- 4) Nowa zabudowa winna nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie użytego materiału elewacyjnego, pokrycie dachowe w kolorze ceglastym.
- 5) Należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.
- 6) Wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej w obrębie tej strefy należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.

2. Dla zamierzeń inwestycyjnych przewidywanych na obszarze strefy „OW” obserwacji archeologicznych ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych należy uzyskać wytyczne właściwej służby ochrony zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. W zakresie określonym w tych wytycznych, w uzasadnionych przypadkach należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac archeologicznych. Pozwolenie to należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę lub, dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę, przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych.
- 2) Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez

uprawnionego archeologa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

3. Dla zamierzeń inwestycyjnych dotyczących obiektów wpisanych do ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

1) Należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane.

2) Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny.

3) Należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.

4) W przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku.

5) Wskazane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. Białej stolarki okiennej, ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych. Niedopuszczalne jest stosowanie okładzin panelowych typu „siding”.

6) Remonty i przebudowy tych obiektów należy uzgadniać w urzędzie właściwej służby ochrony konserwatorskiej.

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Działalność realizowana w granicach terenu nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

1) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów

przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

2) Zagospodarowanie terenów w rejonie włączeń komunikacyjnych, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych lecz nie mniej niż:

a) 1 stanowisko na 30 m² powierzchni użytkowej obiektów usług publicznych.

b) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usług handlu lub gastronomii.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz realizacji urządzeń infrastruktury w uzgodnieniu z zarządcami sieci.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) Zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej wsi Łagiewniki.

2) Przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

4. Kanalizacja sanitarna:

1) Odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Łagiewnikach.

2) Do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych kanalizacją deszczową.

2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią niskiego i średniego napięcia.

2) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej przebiegających przez tereny przeznaczone na cele inwestycyjne.

3) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z wykorzystaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.
- 2) Dopuszcza się stosowanie niekonwencjonalnych systemów zaopatrzenia w ciepło np. ze źródeł odnawialnych.

9. Telekomunikacja:

Rozwój sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi lub radiowymi.

10. Gospodarka odpadami:

Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych; w granicach własności należy wydzielić miejsce na lokalizację pojemników do gromadzenia i segregacji odpadów.

11. Melioracje:

- 1) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 2) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić właściwą jednostkę w zakresie obsługi urządzeń melioracyjnych oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 9

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
Dopuszcza się bezterminowo jako zagospodarowanie tymczasowe dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 10

1. IIz-UP – teren usług publicznych, z urządzeniami i zagospodarowaniem towarzyszącym.

2. Przeznaczenie podstawowe:

W ramach funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z usługami o charakterze publicznym, w szczególności administracji publicznej, publicznych szkół, publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów kultury, sportu i rekreacji, obiektów niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego itp..

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi handlu detalicznego i gastronomii.
- 2) Publiczne parkingi i drogi wewnętrzne.
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi urządzenia.
- 4) Urządzenia łączności i telekomunikacji.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, z dopuszczeniem dachów wielospadowych; warunek ten nie dotyczy wiat sytuowanych bezpośrednio przy istniejących budynkach.
- 2) Kąt nachylenia połaci dachowych 350 - 450; warunek ten nie dotyczy dachów wiat.
- 3) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze nawiązującej do pokrycia ceramicznego..
- 4) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 5) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg ogrodzeń z przęseł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

- 1) Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlu detalicznego, w tym zorganizowanie placu targowego.
- 2) Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych – gabaryty i forma wymaga uzgodnienia z właściwym organem służby ochrony zabytków.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej archeologicznej określone w § 5.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się dla noworealizowanych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 384 przebiegającej wzdłuż południowej granicy terenu, oznaczonej informacyjnie symbolem (KDG nr 384), znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem.
- 2) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 20 % powierzchni terenu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi oraz wewnętrzne drogi dojazdowe.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe.

§ 11

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 12

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagiewniki.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/85/07 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 28 grudnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie (obejmującej obszar w granicach dz. 161/7 i 161/6 położonych we wsi Łagiewniki) podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Łagiewniki nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/85/07 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 28 grudnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie (obejmującej obszar w granicach dz. 161/7 i 161/6 położonych we wsi Łagiewniki) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Ze względu na regulacyjny charakter zmiany planu miejscowego w stosunku do ustaleń dotychczas obowiązującego planu nie przewiduje się dodatkowych kosztów związanych z finansowaniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.