

Biuro Projektów i Usług Budownictwa
AJD PROJEKT
ul. Kościuszki 5/2A
59-820 Leśna

WYPIS i WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
ZAWIDÓW

dla działek Nr 665, 655, 642, 670, 654, AM-10, Obr I Zawidów.

Na podstawie:

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawidów uchwalonej przez Radę Miejską w Zawidowie Uchwałą Nr XXV/113/2008 z dnia 19 czerwca 2008r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 11 sierpnia 2008r. Nr 216 poz. 2420.

Teren, na którym zlokalizowana jest działka:

- Nr 665 w Zawidowie oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem: P2, KDW, KD L2,
 - Nr 655 w Zawidowie oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem: MN 4, KD D2, R,
 - Nr 642 w Zawidowie oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem: KD Pj,
 - Nr 670 w Zawidowie oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem: R,
 - Nr 654 w Zawidowie oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem: R,
- dla którego ustalono następujące zapisy :

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	KD ...		
		Tereny dróg i ulic publicznych.		
Podstawowe parametry dróg	2.	TREŚĆ USTALEŃ:		
		oznaczenie	Klasyfikacja i nr drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających
		KD G	– ulica główna, droga wojewódzka nr 355	- 35,0m; miejscowo min. 25,0m za zgodą zarządcy drogi
		KD Z1	– ulica zbiorcza	od 10,0 do 25,0m
		KD Z2	– ulica zbiorcza, droga powiatowa nr 2486 D	od 11,0 do 22,0m
		KD L1	– ulica lokalna, droga lokalna nr 2377 D	od 6,0 do 18,0m
		KD L2	– ulica lokalna, droga gminna	od 12,0 do 15,0m
		KD L3	– ulica lokalna, droga gminna	od 12,0 do 15,0m
		KD L4	– ulica lokalna droga powiatowa nr 2382 D	od 9,0 do 16,0m
		KD D1	– ulica dojazdowa, droga gminna	od 6,0 do 25,0m
		KD D2	– ulica dojazdowa, droga gminna	od 10,0 do 12,0m
		KD D3	– ulica dojazdowa, droga gminna	od 9,0 do 11,0m
		KD Pj	– ulica pieszo - jezdna, droga gminna	istn. min. 3,50m; proj. min. 5,0m
		KD P	– ulica piesza i pieszo-rowerowa, droga gminna	stn. min. 1,50m; proj. min. 2,5m

1. Określone w tabeli parametry w liniach rozgraniczających mniejsze od ustalonych w przepisach odrębnych dotyczą szerokości istniejących dróg na terenach zabudowanych. Poszerzenie szerokości może nastąpić na warunkach określonych w §29 ust. 10.
2. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, pieszo-jezdnymi o symbolu KD W oraz o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) dróg istniejących – w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania),
 - b) dróg projektowanych:
 - minimum 12,0m – dla dróg obsługujących tereny P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - minimum 8,0m – dla dróg obsługujących pozostałe tereny.
4. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych zaleca się wydzielenie, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych : ciągu pieszo / pieszo-rowerowego, pasów postojowych, pasów zieleni.

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<p style="text-align: center;">R</p> <p style="text-align: center;">Tereny rolnicze.</p> <p style="text-align: center;"><i>TREŚĆ USTALEŃ:</i></p>
Warunki zagospodarowania terenu.	2.	3) Zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych. 4) Adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne oraz układ ciągów pieszych i rowerowych. 5) Dopuszcza się zmianę układu w/w elementów oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej. 6) Dopuszcza się lokalizację powierzchniowych zbiorników wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .	3.	1) Ustala się zakaz realizacji budynków, w tym budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, związanych z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym. 2) Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia śródpolne.

Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	<p style="text-align: center;">P2</p> <p style="text-align: center;">Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p style="text-align: center;"><i>TREŚĆ USTALEŃ:</i></p>
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	2.	1) Linia zabudowy: a) nieprzekraczalna od linii rozgraniczającej obwodnicy Zawidowa – 20m, b) od dróg publicznych wg ustaleń rysunku zmiany planu. 2) Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,60. 3) Maksymalna wysokość okapu/górnej krawędzi elewacji budynku – 12,0m. 4) Układy zabudowy należy kształtować w formie zlokalizowanych wzdłuż ulic publicznych ciągów zabudowy lub w formie wydzielonych zespołów budowlanych. Poszczególne elementy zabudowy należy kształtować harmonijnie i jednolite w zakresie kompozycji bryły, w szczególności formy dachu, oraz rozwiązań materiałowych i kolorystyki. 5) Zaleca się lokalizowanie obiektów o funkcjach usługowych, w tym biurowo-administracyjnych, od strony ulic publicznych. 6) Wzdłuż ulic KD L, KD D i dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację portierni oraz pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury poza wyznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy. 7) Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na granicy działki. 8) Minimalny wskaźnik powierzchni terenów zielonych na działce - 20%. 9) Zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków i form kompozycyjnych: a) w formie układów pasmowych, usytuowanych po obrzeżach terenów (wzdłuż linii rozgraniczających terenów), b) w formie swobodnie komponowanych układów w strefach wejściowych (miejscach reprezentacyjnych) oraz w miejscach nie zainwestowanych, c) w zespołach parkingowych – w formie pojedynczych drzew i zgrupowań zieleni niskiej, usytuowanych w ciągach miejsc parkingowych lub w miejscach oddzielających poszczególne ciągi, przyjmując zasadę, że na każde 12 stanowisk parkingowych należy przewidzieć co najmniej 1 drzewo. 10) Miejsca postojowe należy przyjmować zgodnie z ustaleniami §33. 11) W granicach działek budowlanych należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych i dostawczych w liczbie odpowiedniej do potrzeb działalności prowadzonej na działce.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.	3.	1) Minimalna wielkość działki - 5000m ² 2) Minimalna szerokość działki – 50,0m. 3) Na terenach sąsiadujących z zielenią izolacyjną uwzględnić ustalenia §46 ust. 4
Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .	4.	1) Na terenach położonych: w granicach wskazanych do ustanowienia stref ochronnych projektowanych ujęć wody „Zawidów II” obowiązują ograniczenia określone w rozdziale 4 i 7, a w strefach potencjalnych uciążliwości od linii w.n. dodatkowo ograniczenia określone w §35 ust.5. 2) W przypadku zmiany przebiegu dróg wewnętrznych w stosunku do zaproponowanych na rysunku zmiany planu, linie zabudowy wzdłuż tych dróg należy wyznaczać w odległości 10.0m od granicy pasa drogowego tych ulic. Rodzaje linii (obowiązujące, nieprzekraczalne) należy przyjmować wg ustalonych na rysunku zmiany planu.

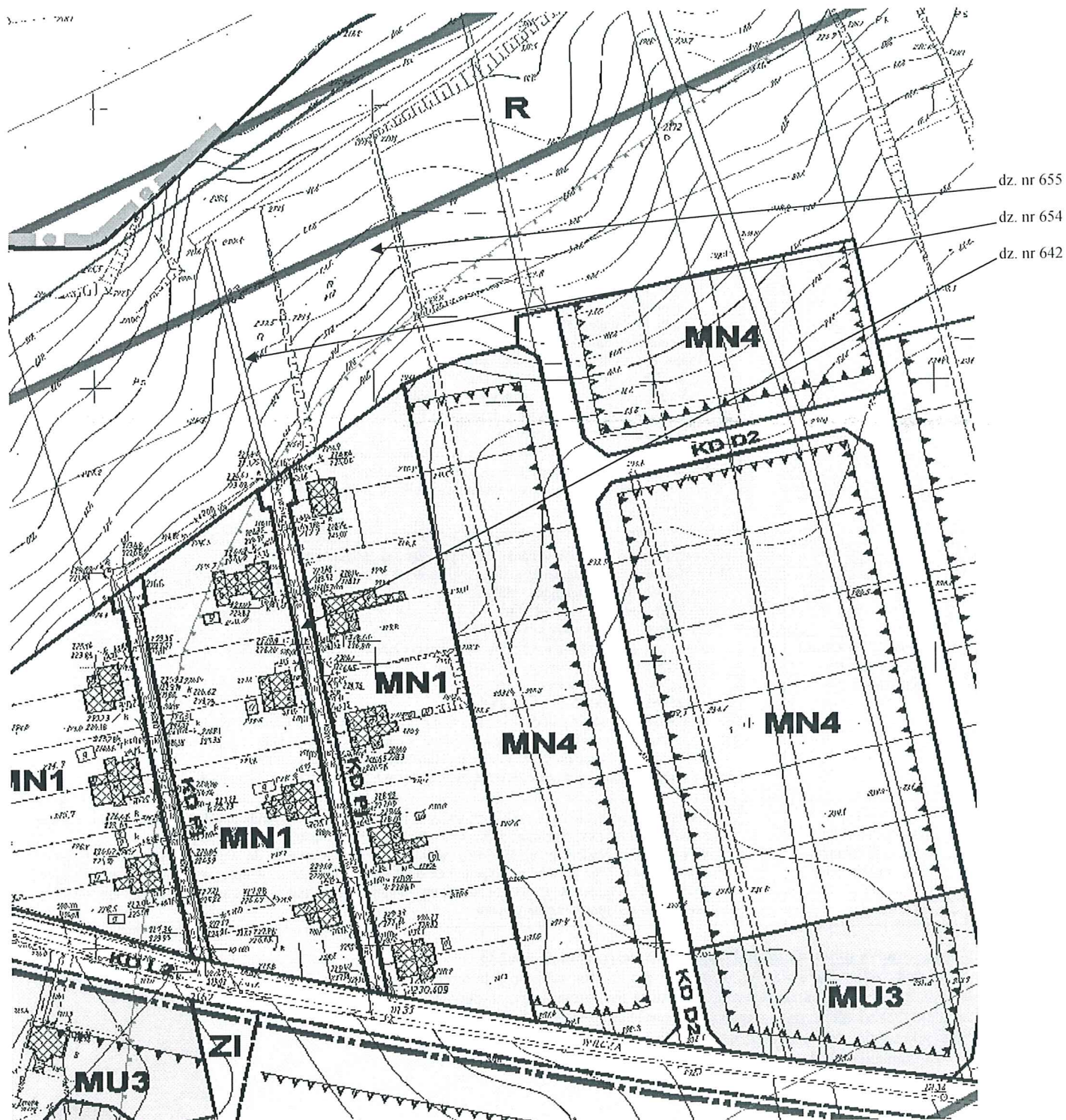
Symbol i przeznaczenie podstawowe terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.	1.	MN4 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Przeznaczenie dopuszczalne.	2.	TREŚĆ USTALEŃ:
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	3.	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 8 mieszkań w budynku wolnostojącym. 1) Dopuszcza się następujące formy zabudowy: budynki wolnostojące i bliźniacze 2) Budowa i przebudowa obiektów z zachowaniem następujących warunków: <ul style="list-style-type: none"> a) linia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> • wg ustaleń rysunku zmiany planu, • przy braku linii na rysunku zmiany planu - wyznaczona jako obowiązująca przez istniejące w sąsiedztwie budynki oznaczone jako istniejące – podstawowe, jeżeli jej położenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi, • zgodnie z przepisami odrębnymi w pozostałych przypadkach, b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20, c) maksymalny wskaźnik intensywności – 0,50, d) wysokość zabudowy – <ul style="list-style-type: none"> • maksymalna wysokość okapu – 6,00m, • maksymalna wysokość kalenicy – 12,0m, e) dachy kształtować wg następujących zasad: <ul style="list-style-type: none"> • minimalny spadek połaci dachu - 30° , • układ połaci i kalenicy – symetryczny, • dopuszczalna różnica spadków dachów wzdłuż wydzielonych ciągów ulicznych +/-5° , • zakazuje się dachów namiotowych (bez kalenicy); f) na nowych budynkach wskazane dachy o szczytach prostych lub naczółkowych, g) maksymalna długość elewacji frontowej budynku wielorodzinnego - 30,0m h) przy budowie nowych budynków i odbudowie budynków - rozwiązania architektoniczne kształtować w nawiązaniu do cech budynków o walorach architektonicznych, wskazanych do ochrony, występujących na istniejących terenach zabudowanych, i) przy rozbudowie budynku rozwiązania architektoniczne należy nawiązywać do ukształtowania istniejącego obiektu; dopuszcza się przy rozbudowie budynku rozwiązania architektoniczne odpowiadające ustaleniom dla nowych budynków w przypadku objęcia nimi w całości części istniejącej i dobudowywanej; 3) Dopuszcza się lokalizację budynków w głębi działki w przypadku wcześniejszej realizacji budynku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. 4) Dopuszcza się lokalizację garaży parterowych pod warunkiem zachowania wskaźnika określonego w pkt 2. Budynki mogą być lokalizowane na granicy działki wyłącznie w dostosowaniu do istniejącego lub projektowanego sąsiedztwa. 5) Nieprzekraczalną linię zabudowy garaży wyznacza linia zabudowy budynków mieszkalnych. 6) Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §33. 7) Przy zagospodarowaniu terenu zachować wielkość zieleni na poziomie minimalnym 35% powierzchni działki.
Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości.	4.	1) Dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału na działki budowlane. 2) Obowiązują następujące minimalne powierzchnie działek dla nowej zabudowy : <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa wolnostojąca – 800m², b) zabudowa bliźniacza – 450m², c) zabudowa wielorodzinna – 1.600m². 3) Obowiązują następujące minimalne szerokości działek dla nowej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa wolnostojąca – 25,0m, b) zabudowa bliźniacza – 14,0m, c) zabudowa wielorodzinna – 35,0m. 4) Proponowane podziały na działki budowlane przedstawia rysunek zmiany planu. 5) Dopuszcza się działki o innych parametrach niż ustalonych w punktach 2 i 3. w przypadku wykonania podziałów zgodnie z propozycjami przedstawionymi na rysunku zmiany planu. 6) Na terenach sąsiadujących z zielenią izolacyjną uwzględnić ustalenia §46 ust. 4
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu .	5.	1) Na terenach położonych w granicach strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego obowiązują zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego określone w rozdziale 5. 2) W przypadku zmiany przebiegu dróg wewnętrznych w stosunku do zaproponowanych na rysunku zmiany planu, linie zabudowy wzdłuż tych dróg należy wyznaczać w odległości 6.0m od granicy pasa drogowego tych ulic. Rodzaje linii zabudowy - obowiązujące, nieprzekraczalne - należy przyjmować wg ustalonych na rysunku zmiany planu.

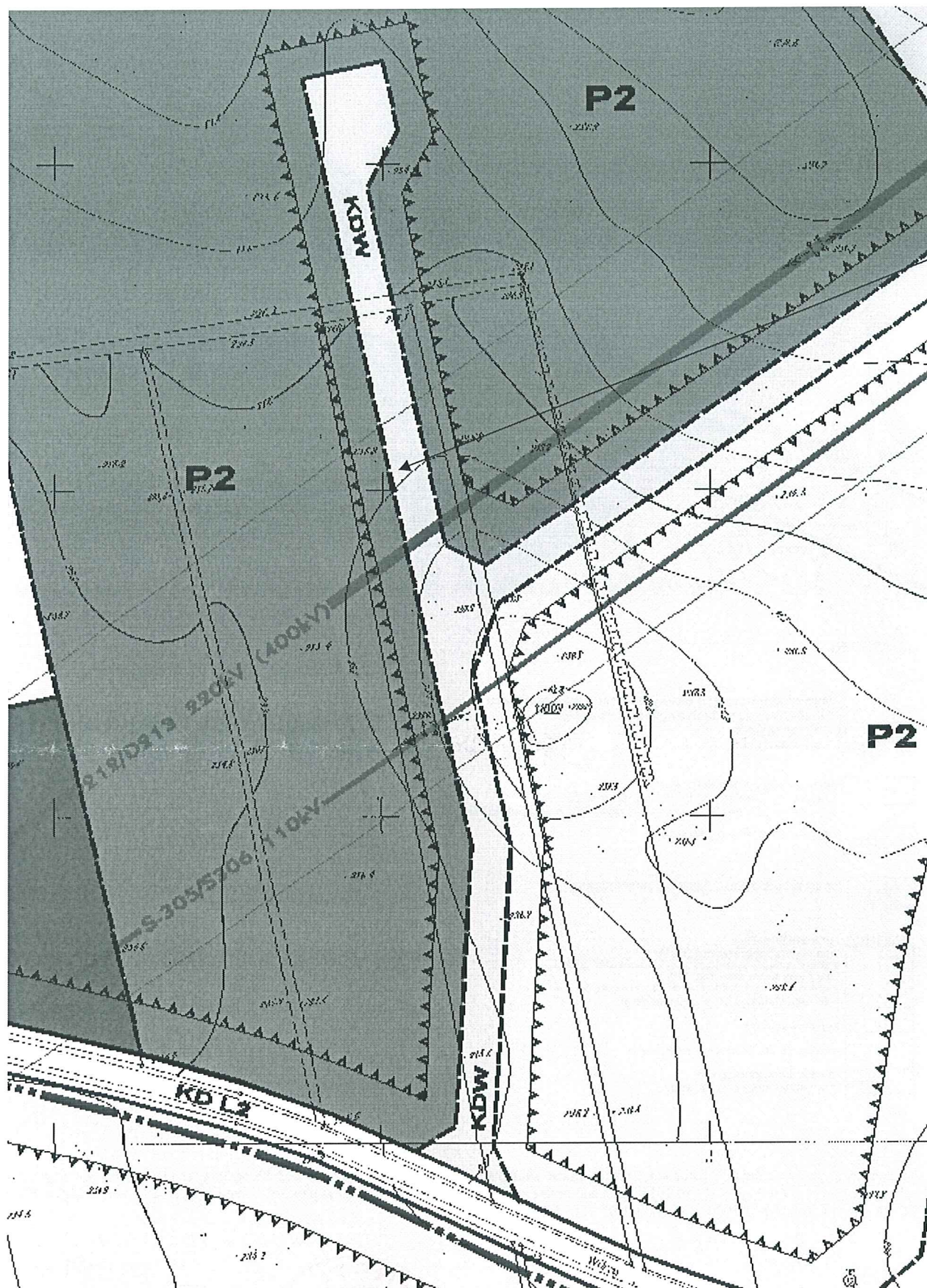
Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla §33

1. W granicach działek budowlanych należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczby miejsc postojowych (parkowania/garażowych) dla samochodów osobowych, autobusów i samochodów gospodarczych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach budowlanych, dla nowego sposobu użytkowania, należy ustalać w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) dla funkcji mieszkaniowej – 1 mp/1 mieszkanie,
 - 2) dla funkcji usługowej:

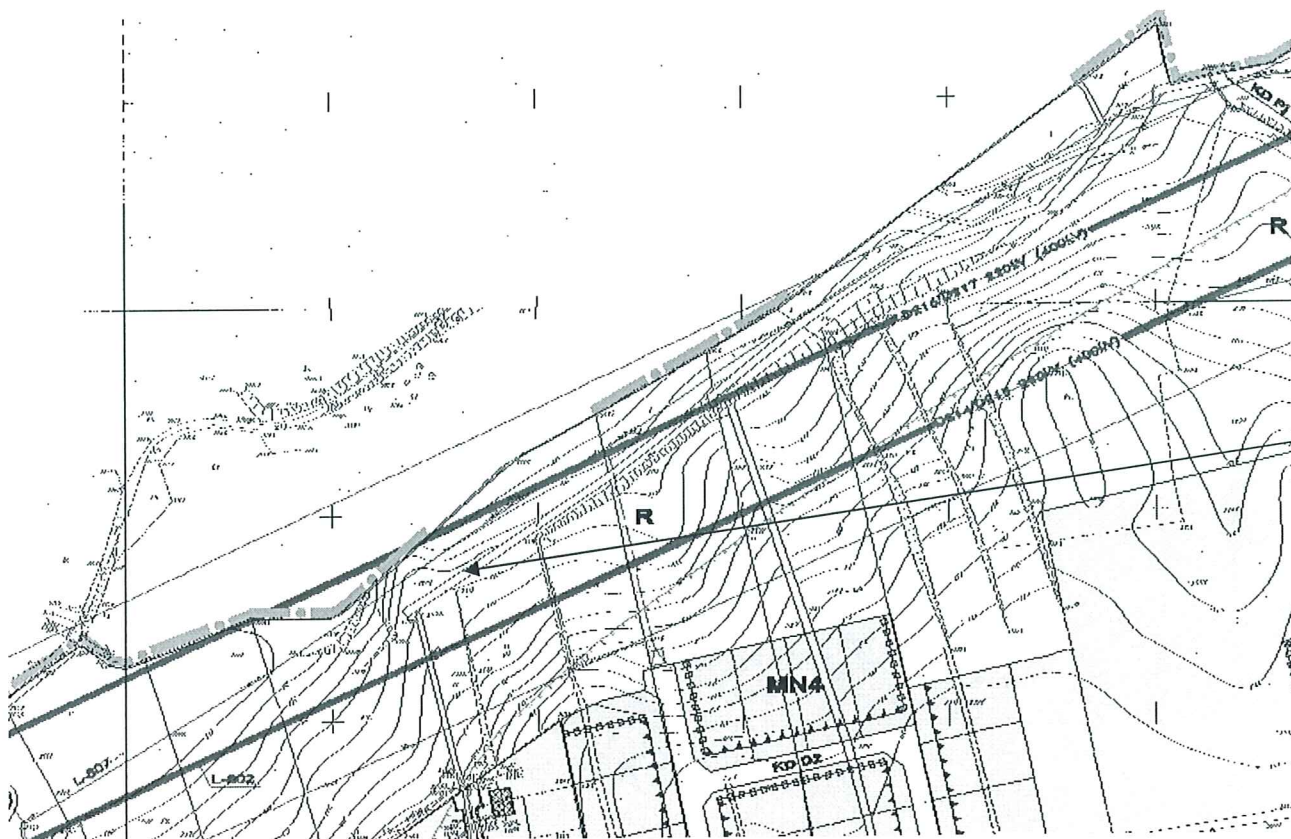
a) kościoły, sale widowiskowe, kluby, biblioteki	– 1m.p./10 miejsc
b) biura, urzędy i obiekty handlowe	– 1m.p./50m ² p.u.
c) szkoły	– 1m.p./10 osób personelu
d) obiekty sportowo - rekreacyjne	– 1m.p./10 użytkowników
e) przychodnie zdrowia	– 1m.p./100m ² p.u.
f) hotele	– 1m.p./2 łóżka
g) pensjonaty, motele i inne obiekty turystyczne	– 1m.p./4 łóżka
h) restauracje, kawiarnie	– 1m.p./5 miejsc konsumpcyjnych
i) inne	– 1mp/ 100m ² p.u

- 3) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 mp/ 8 zatrudnionych.
3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi. Wskaźniki podane w ust. 2 należy stosować także przy zmianie sposobu użytkowania oraz do części budynków stanowiących rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków.





dz. nr 665



dz. nr 670

OBJAŚNIENIA:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące
- orientacyjne

KD .. tereny dróg i ulic publicznych
G-główna, Z-zbiórca, L-lokalna, D- dojazdowa,
PJ-pieszo-jezdna, P-pieszo-rowerowa, P/L-placu publicznego

KDW tereny dróg wewnętrznych

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

-ISTN | PROJ infrastruktura sieci:
linia elektroenergetyczna 220kV
z granicą strefy potencjalnych uciążliwości od linii
linia elektroenergetyczna 110kV
z granicą strefy potencjalnych uciążliwości od linii
linie napowietrzne 20kV / do likwidacji
kablówce sieci sn
lokalizacja stacji transformatorowych
magistrala wodociągowa
z projektowanego ujęcia wody

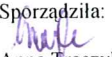
 obowiązująca linia zabudowy

 nieprzekraczalna linia zabudowy


R tereny rolnicze

P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 255, z dnia 08.12.2006r. poz. 1635) część I kol. 2 pkt. 51 załącznika do cyt. ustawy dnia 17.10.2013r. pobrano opłatę skarbową w wysokości 50,00 zł na konto Urzędu Miejskiego w Zawidowie PKO BP SA o/Bolesławiec Nr 32 1020 2137 0000 9102 0115 5621.

Sporządziła:

Anna Traczyk



Burmistrz

Robert Łęzny