



OŚ.6727.2030.2022

Zawidów, dnia 08.12.2022 r.

**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Miasta Zawidów**

Uchwała nr LIII/258/2014 Rady Miejskiej w Zawidowie z dnia 30 września 2014 r.
(Dz. Urz. Woj. Doln. z dn. 21.10.2014r., poz. 4398)

Działka nr ewid. 97, obręb nr 1.0001-I :

Przeznaczenie: **3MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (4968 m²);

Dotyczy przeznaczenia o symbolu 3MU:

[...]

§ 28. 1. Ustala się tereny oznaczone symbolem MU.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MU zawiera tabela 3.

Tabela 3.		
Przedmiot ustaleń planu	Oznaczenie i nr terenu	Ustalenia
A. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.	1.1MU - 1.14MU	Przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
	2.1MU - 2.6MU 3MU	Przeznaczenie uzupełniające terenu: - zielenie urządzone, - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
B. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.	wszystkie	Teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny jak tereny mieszkaniowo-usługowe.
		Należy dążyć do zachowania istniejących w obrębie działki drzew i krzewów.
		Zasady usunięcia drzew i krzewów kolidujących z zabudową i zagospodarowaniem działki, określają przepisy odrębne.
		Dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania działek układami zieleni szpalerowej / komponowanej usytuowanymi wzdłuż granic terenu / działki i ciągów komunikacyjnych oraz usytuowanymi w nawiązaniu do innych elementów zagospodarowania przestrzennego, charakterystycznych dla historycznego układu przestrzennego miasta – placów, wnętrz, osi kompozycyjnych i widokowych.
		Uwzględnić lokalizację rowów melioracyjnych, cieków, kanałów odprowadzających wody opadowe oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.
		Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
Z terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, wody opadowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.		



C. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	wszystkie	Obiekty i obszary podlegające ochronie, w tym na podstawie przepisów odrębnych, określa rozdział 4.
D. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.	wszystkie	<p>Usytuowanie linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia w rubryce E.</p> <p>Dopuszcza się przekroczenie o 1,2 m określonej na rysunku planu linii zabudowy następującymi elementami architektonicznego ukształtowania budynków:</p> <ul style="list-style-type: none">- klatkami schodowymi, przedsionkami, ryzalitami wejściowymi / wjazdowymi,- witrynami, wykuszami,- okapami, gzymsami, schodami, pochylniami,- innymi elementami, charakterystycznymi dla zabudowy zabytkowej. <p>Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy.</p> <p>Wysokość zabudowy, poprzez określenie wysokości okapu, kalenicy lub wysokość elewacji / atyki oraz kątów nachylenia połaci dachu, określa rubryka E. Określone w rubryce E parametry nie dotyczą garaży i obiektów gospodarczych.</p> <p>Ustala się następujące zasady oraz parametry kształtowania wolno stojących garaży i / lub obiektów gospodarczych:</p> <ul style="list-style-type: none">- zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach,- wyklucza się garaże blaszane,- wysokość okapu lub elewacji / atyki nie może przekroczyć 3,5 m, dopuszcza się dach stromy lub płaski; kąt nachylenia połaci dachu stromego w granicach od 25 ° do 40 °. <p>Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki:</p> <ul style="list-style-type: none">- wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku; w budynkach zabytkowych uwzględnić wszystkie elementy architektonicznego ich ukształtowania,- zachować naturalne materiały wykończeniowe, w tym cegłę klinkierową lub kamień,- dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na barwach rozbielonych), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,- stosować dachówki koloru czerwonego / ceglanego lub szarego (grafitowego),- dopuszcza się monochromatyczną kolorystykę elewacji <p>Dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów kształtowania zabudowy, określonych w rubryce E.</p> <p>W przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, wskaźniki intensywności zabudowy i minimalne powierzchnie biologicznie czynna działki budowlanej, na których są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rubryce E.</p>



		W przypadku gdy wskaźniki zagospodarowania terenu na działkach, na których zlokalizowane są budynki istniejące, są równe lub większe od ustalonych w rubryce E, dopuszcza się rozbudowę / nadbudowę istniejących budynków jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15%.	
	1.1MU - 1.14MU 2.1MU - 2.5MU 3MU	Ustala się następujące warunki przebudowy i rozbudowy budynku zabytkowego: - zachować elementy architektonicznego ukształtowania budynku, o których mowa w §11; - rozwiązanie architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem zasad historycznej kompozycyjnych elewacji, - rozbudowana część budynku nie powinna dominować nad częścią zabytkową i nie stanowić dla niej architektonicznej konkurencji; stosować jednorodne i zharmonizowane ze sobą rozwiązania architektoniczne i materiałowe; - dopuszcza się przeszklone elewacje, - wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do historycznej kompozycji elewacji, - w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych.	
E. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniami zawartymi w rubryce D.	3MU	maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej	0,05
		intensywności zabudowy działki budowlanej	0,02 – 0,14
		minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej	60%
		maksymalna wysokość kalenicy	istniejąca do zachowania
		maksymalna wysokość okapu lub atyki / elewacji	istniejąca do zachowania
		kąt nachylenia głównych połaci dachu	istniejący do zachowania
		linie zabudowy	zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 11,0 m do 37,0 m
	wszystkie	maksymalna wysokość elewacji obiektów małej architektury oraz infrastruktury, obejmujących obiekty budowlane i urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, jak i stacje transformatorowe (budynki i urządzenia kontenerowe)	obiektów i urządzeń istniejących – do zachowania; projektowanych – 3,5 m
F. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania,	wszystkie	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.	



urządzenia i użytkowania terenów.		
--------------------------------------	--	--