

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI ZŁOTÓW, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY
GMINY ZAWONIA NR VII/77/2007 Z DNIA 25 CZERWCA 2007 R.,
DLA DZIAŁKI NR 556/2**

UCHWALENIE

**UCHWALONA UCHWAŁĄ NR IX/73/2011
RADY GMINY ZAWONIA
Z DNIA 15 listopada 2011**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR POZ.
Z DNIA**

ZAWONIA, PAŹDZIERNIK 2011 R.

**Uchwała Nr IX/73/2011
Rady Gminy Zawonia
z dnia 15 listopada 2011**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działki nr 556/2

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.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXX/215/2010 Rady Gminy Zawonia z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działki nr 556/2

po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXVI/182/2009 z dnia 26 listopada 2009 r., zmienionego uchwałą nr III/16/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2011 r.

Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje

§1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działki nr 556/2, zwaną dalej w treści uchwały planem.

§2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3.

Przedmiot ustaleń planu jest zgodny z art. 15 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

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

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
- 3) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć teren, na którym mogą być lokalizowane budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz obiektami towarzyszącymi;
- 4) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętego na lokalizację zabudowy kubaturowej, liczonej po obrysie zewnętrznym murów przyziemia oraz terenu utwardzonego, zajętego między innymi na dojścia, dojazdy i miejsca postojowe do powierzchni działki lub terenu, objętego inwestycją;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki lub terenu, objętego inwestycją;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m;
- 7) **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia

budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

- 8) **wysokości budynku do okapu** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do okapu głównej połączy dachu;
 - 9) **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od projektowanej rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, zgodnie z projektem budowlanym, do najwyżej położonej krawędzi dachu lub do najwyższego punktu połączy dachowej.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 5.

1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem, stanowiąca jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 3) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
 - 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony ani rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zespół zabudowy mieszkaniowej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w §12 uchwały.

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej lub na poziomie dopuszczalnym określonym w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar obejmuje się strefą OW ochrony zabytków archeologicznych. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu. W granicach strefy obowiązują wymogi zawarte w przepisach odrębnych.
2. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze nie występują tereny przestrzeni publicznej i dlatego nie wprowadza się ustaleń dla tych terenów.

§ 10.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie ustala się terenu, objętego obowiązkiem przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.
2. Ze względu na to, że cały obszar stanowi jedną działkę nie ustala się parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

§ 11.

Na obszarze nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i w związku z tym nie wprowadza się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów.

§ 12.

Ustala się przeznaczenie, warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MN

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) w odległości 5 m od granicy terenu i drogi przyległej do południowo-zachodniej i południowej granicy obszaru,
 - b) w odległości około 55 m od południowej granicy obszaru,
 - c) przebieg linii przedstawia się na rysunku planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 35%;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
 - 4) na każdej z działek dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego garażu i jednego budynku gospodarczego oraz obiektów towarzyszących, spełniających warunki określone w podpunkcie 5) niniejszego punktu;
 - 5) budynek mieszkalny oraz garaż, budynek gospodarczy - obiekty wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego, obiekty towarzyszące:
 - a) wysokość do okapu – do 3.5 m,
 - b) wysokość do kalenicy – do 9 m,
 - c) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 35 – 48°,
 - e) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej lub blachy dachówkowej w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
 - f) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach c), d) i e) niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
 - 6) wskaźnik dotyczący minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu jednorodzinnym.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i systemów komunikacji.

1. Na obszarze planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustępu 3 niniejszego paragrafu.
2. Zaleca się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.
3. Na obszarze zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.
4. Dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów zlokalizowanych w budynkach przeznaczenia podstawowego lub jako obiektów wolnostojących zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu.
5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej.
6. Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z projektowanej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z indywidualnych ujęć wody.
7. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.
8. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - 1) ścieki bytowe i komunalne
 - a) należy odprowadzać docelowo do oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 2) wody opadowe i roztopowe z połąci dachowych i terenów nieutwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny lub odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzać do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.
9. Stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu, zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Zawonia.
10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów szczególnych i odrębnych.
11. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności budowę stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 14.

Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

§ 15.

Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 1%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 17.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Zawonia

Przewodnicząca
Rady Gminy Zawonia


Dorota Worotniak

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów,
uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007
z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działki nr 556/2**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

§1.

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 14.10.2011 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotów, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr VII/77/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., dla działki nr 556/2, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.