

WÓJT GMINY ZAWONIA

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI
KAŁOWICE, GMINA ZAWONIA
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY ZAWONIA NR IV/39/2007
Z DNIA 26 LUTEGO 2007 R. DLA DZIAŁKI NR 134**

**UCHWALONA UCHWAŁĄ NR
RADY GMINY ZAWONIA
Z DNIA**

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

ZAWONIA, LUTY 2016 R.

**UCHWAŁA NR XVIII/103/2016
RADY GMINY ZAWONIA
z dnia 11 lutego 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Kałowice, gmina Zawonia uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/39/2007 z dnia 26
lutego 2007 r. dla działki nr 134**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVIII/303/2014 Rady Gminy Zawonia z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kałowice, gmina Zawonia uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/39/2007 z dnia 26 lutego 2007 r. dla działki nr 134, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „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., uchwałą nr IX/68/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr IX/69/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r. oraz uchwałą nr IX/70/2011 Rady Gminy Zawonia z dnia 15 listopada 2011 r., uchwałą nr XXI/170/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., uchwałą nr XXI/171/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r. oraz uchwałą nr XXI/172/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 19 lutego 2013 r., uchwałą nr XXVIII/220/2013 Rady Gminy Zawonia z dnia 26 września 2013 r. oraz nr IX/65/2015 z dnia 22 lipca 2015 r.

Rada Gminy Zawonia uchwała, co następuje:

§1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kałowice, gmina Zawonia uchwalonego uchwałą Rady Gminy Zawonia nr IV/39/2007 z dnia 26 lutego 2007 r. dla działki nr 134, zwaną dalej w treści uchwały planem, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu.

§2.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. 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 uchwały.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczoną symbolem część obszaru objętego planem;
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
 - 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg nie przekracza 2m. Linia ta nie obowiązuje dla: budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów infrastruktury technicznej;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg nie przekracza 2m. W przypadku działek narożnych, tj. działek posiadających dojazd z dwóch dróg, ustala się obowiązek usytuowania zewnętrznej krawędzi ściany budynku na co najmniej jednej z tych linii. Linia ta nie obowiązuje dla budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów infrastruktury technicznej.

§4.

1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 6) symbole określające następujące przeznaczenia terenu:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) R – teren rolniczy,
 - c) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
 - 7) odległość usytuowania linii zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających tereny;
 - 8) miejsca zwymiarowania szerokości drogi w liniach rozgraniczających tereny.
2. Na rysunku planu są naniesione orientacyjne granice podziału na działki budowlane, granice te nie stanowią obowiązującego ustalenia planu.

§ 5.

1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne terenów, wyodrębnione liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, i oznaczonymi symbolami i numerami na rysunku planu:
 - 1) Dla terenu, oznaczonego symbolem **1MN**, przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie dopuszczalne stanowią drogi wewnętrzne.
 - 2) Dla terenu, oznaczonego symbolem **1R** przeznaczenie podstawowe stanowi teren rolniczy. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi las.
 - 3) Dla terenu, oznaczonego symbolem **1KDD i 2KDD** przeznaczenie podstawowe stanowi droga publiczna klasy dojazdowej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.
2. Na wszystkich terenach dopuszcza się zieleń, urządzenia budowlane towarzyszące rodzajom przeznaczenia dopuszczonym na danym terenie oraz infrastrukturę techniczną.

§ 6.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Określa się, że na obszarze objętym planem 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 jednorodzinnej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustala się w §12 uchwały.

§7.

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

1. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg i infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, że dla terenu oznaczonego symbolem 1MN obowiązują ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu określone w przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8.

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

1. Obszar objęty planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej w granicach jej współczesnego siedliska) obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu. W granicach strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 9.

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

1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
2. Powierzchnia uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
 - 1) 1000 m² - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 2) 2 m² – dla pozostałych obiektów;
3. Szerokość frontu uzyskiwanej działki nie może być mniejsza niż:
 - 1) 20 m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 2) 1 m – dla pozostałych obiektów;
4. Kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30°.

§ 10.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się, że przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDD i 2KDD.
2. Na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury.
3. W zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej i zieleni obowiązuje ustalenie zawarte w § 5 ust.2.

§ 11.

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

§ 12.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MN.

1. W ramach uzupełnienia przeznaczeń dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, altan, wiat, oranżerii, oczek wodnych oraz infrastrukturę techniczną.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu i drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od granicy terenu i drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD;
 - b) w odległości 5 m od granicy terenu i rowu melioracyjnego;
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,70;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;
 - 4) gabaryty budynków, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny:
 - wysokość budynku - do 9 m,
 - układ połączeń dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połączeń,

- kąt nachylenia połaci dachowych - 35° – 50° ,
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie drugim i trzecim niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- b) garaż, budynek gospodarczy - wolnostojące lub przylegające do budynku mieszkalnego:
- wysokość budynku - do 8 m,
 - układ połaci dachowych – dach płaski, dwu- lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów spadowych- 35° – 50° ,
 - dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w tirecie drugim i trzecim niniejszego podpunktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.
3. Minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie.
4. Sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach terenowych i w garażu.
5. Z uwagi na przeznaczenie terenu nie ustala się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
6. Minimalna szerokość drogi wewnętrznej – 5 m.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
- a) 1000 m^2 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) 2 m^2 – dla pozostałych obiektów.

§ 13.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1R.

1. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zalesienia pod warunkiem spełnienia wymogów, zawartych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się budowę stawów hodowlanych.
2. Ze względu na przeznaczenie terenu nie obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 14.

Ustalenia dla terenów oznaczonego symbolem 1KDD i 2KDD.

1. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających - 3 m, tereny stanowią poszerzenie istniejących dróg gminnych.
2. Ze względu na przeznaczenie terenu nie obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 15.

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

1. Na obszarze objętym planem planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i sieci melioracji wodnych szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się budowy linii energetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia.
3. Zaleca się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o których mowa w § 14 oraz dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 4;
4. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu na terenie 1MN, o którym mowa w § 12 i na terenie 1R, o którym mowa w § 13;
5. 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.
6. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
7. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej, z zastrzeżeniem ust. 8 niniejszego paragrafu.
8. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż 100 kW.
9. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych z indywidualnych ujęć wody.

10. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej oraz ze zbiorników indywidualnych.
11. Ustala się odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków komunalnych i bytowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
12. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub ich oczyszczenie w indywidualnych oczyszczalniach ścieków.
13. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów albo cieków wodnych.
14. Dopuszcza się gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu.
15. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem ust. 16 niniejszego paragrafu.
16. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW.
17. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej.
18. Podstawowy układ komunikacyjny dla obszaru objętego planem stanowią tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD, o których mowa w § 14, powiązane z drogami usytuowanymi poza obszarem objętym planem.
19. Dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych.

§ 16.

1. Nie ustala się, innych niż dotychczasowe, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.
2. Dla terenu, oznaczonego symbolem 1R ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17.

Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 18.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.