

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI KAŁOWICE**

PROJEKT

**Uchwała Nr .../.../2023
Rady Gminy Zawonia
z dnia 2023 r.**



Zawonia – 2023 r.

Uchwała Nr .../.../2023
Rady Gminy Zawonia
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego we wsi Kałowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą nr XXXV/234/2022 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Kałowice, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia przyjętego Uchwałą Nr Rady Gminy Zawonia z dnia, Rada Gminy Zawonia uchwała co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Kałowice, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami, stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu miejscowego** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie jako dominujące na danym terenie;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi do 30% powierzchni budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, zasadzie tej nie podlegają:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - wystające części budynków takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia, elementy odwodnienia, schody zewnętrzne, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ocieplenie, które nie przekroczy linii zabudowy nie więcej niż o 2 m,
 - podziemne części budynków;
- 6) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia umożliwiające prawidłowe korzystanie z przeznaczenia, w szczególności

obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, elementy służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, miejsca do parkowania, place manewrowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń, a także altany, wiaty, zadaszenia, budynki gospodarcze, garaże, miejsca do gromadzenia odpadów, elementy małej architektury;

- 7) **infrastrukturze drogowej i technicznej**- urządzenia techniczne drogi oraz urządzenia i obiekty służące do obsługi komunikacji, w szczególności: place manewrowe, miejsca do parkowania pojazdów, przystanki komunikacyjne, chodniki, wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, oświetlenie, oznakowanie, sygnalizatory, monitoring, kanały technologiczne, urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, bariery i osłony ochronne, zieleń przydrożna, elementy małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu w najniższej położonej części obiektu do poziomu najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu nie wliczając masztów, kominów, anten, urządzeń wentylacji i klimatyzacji;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenu:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- 2) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy

§ 4. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy:

- 1) w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy - dla nowej zabudowy, należy zachować linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla projektowanej zabudowy w przypadku budynku niemieszkalnego zwróconego ścianą bez okien i drzwi w kierunku granicy działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dla działek objętych jedną inwestycją dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy tych działek;
- 4) dla projektowanej zabudowy w zakresie geometrii dachu: dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w przepisach szczegółowych poprzez zastosowanie dowolnych parametrów na powierzchni nie większej niż 30 % całego dachu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami: na obszarze objętym planem gospodarowanie odpadami będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 6. W planie miejscowym nie określa się:

1. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich dóbr;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak takich obszarów i terenów;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, z uwagi na brak takich terenów lub obiektów;
4. granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak krajobrazów priorytetowych.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 600m²,
 - b) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, usunięcie istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
3. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
 - 2) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 8 ust. 11;
 - 3) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nN ustala się pas technologiczny o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);

- 4) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z odnawialnych źródeł energii zastrzeżeniem § 8 ust. 11.
8. W zakresie urządzeń infrastruktury teletechnicznej dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
9. W zakresie miejsc do parkowania ustala się następujące zasady:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimalnie 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 3) do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje liczba miejsc w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca do parkowania - jeżeli liczba miejsc wynosi powyżej 15 na każde 15 miejsc.
 - 4) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania na terenie własnym inwestora oraz w liniach rozgraniczających drogi.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z terenu drogi wewnętrznej 1KR oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami niniejszego planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
11. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 9. Ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, wymienionych w § 8 ust. 5 pkt 3.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. W planie miejscowym nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z uwagi na brak potrzeby wyznaczania.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. W planie miejscowym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich terenów.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 12. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **teren usług**;
- 3) dopuszcza się **urządzenia i obiekty towarzyszące**;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny - 0.0,
 - maksymalny - 1.0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy -
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 12m,
 - dla pozostałej zabudowy - 9 m,
 - e) geometria dachu:
 - dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
 - dla pozostałej zabudowy:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 3° - 15°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci 15° - 25°
 - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45°.

2. Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) dopuszcza się **infrastrukturę drogową i techniczną**;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.