



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 stycznia 2017 r.

Poz. 98

UCHWAŁA NR XXV/173/2016 RADY GMINY MIETKÓW

z dnia 27 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. - o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Gminy Mietków nr XVII/118/2016 z dnia 29 lutego 2016 roku o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mietków zatwierdzonego uchwałą nr X/73/2015 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r. Rada Gminy Mietków uchwala co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chwałów.

2. Granice obszaru objętego planem obejmujące działkę nr 170 obręb Chwałów oznaczono graficznie na rysunku planu miejscowego.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
- 2) załączniki nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załączniki nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy mierzoną po zewnętrznym obrysie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej,
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku (kondygnacji) na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy naziemne, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, powierzchni zajmowanej przez szklarnie, altany oraz oświetlenia zewnętrznego,

- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy terenu nie mogą przekraczać, linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wraz z oświetleniem oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 4) **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie działki, tj. dojścia, dojazdy, parkingi,
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa techniczna od linii elektroenergetycznej,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej - o symbolu **RM**.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Chwałów (sieci dróg, placów) oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską.

2. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Chwałów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej.

3. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych.

4. Kształtowanie struktury przestrzennej nastąpiło poprzez dalszy rozwój zabudowy w otoczeniu historycznej zabudowy wsi Chwałów oraz zachowanie istniejących dojść i dojazdów do terenu objętego planem.

5. Brak przedmiotu ustaleń w zakresie kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji w przestrzeni.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięć, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu z zakazem stosowania nasypów o wysokości wyższej niż 1,5 m n.p.t.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

- Celem jest zachowanie zwartej zabudowy wsi Chwałów i przeciwdziałanie jej rozpraszaniu, a zwłaszcza wkraczaniu na obszar dolin rzecznych i eksponowanych wzniesień, utrzymanie dominacji terenów otwartych nad terenami zabudowanymi. Obowiązuje uwzględnienie cech tradycyjnej architektury lokalnej, w tym celu na elewacjach należy stosować materiały tradycyjne jak: szkło, drewno, kamień, tynk, ceramika, zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych ze sztucznych okładzin np. typu siding, wprowadzanie na elewacji budynku kolumn o przekroju koła, budowania wieżyczek. Ustala się zakaz stosowania betonowych płotów i murów pełnych izolujących teren zagrody od otoczenia.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

- Strefa ochrony konserwatorskiej OW dla zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu. Działalność konserwatorska w strefie zmierza do zachowania elementów historycznego układu przestrzennego wsi Chwałów oraz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej. Ustala się obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi. Ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia zabytków archeologicznych archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- Brak przedmiotu ustaleń.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

- Brak przedmiotu ustaleń.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20% lub równoległe do granic działek sąsiednich,
- 2) minimalna powierzchnia działki 1000 m²,
- 3) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m.

2. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- Ustala się strefę techniczną od linii elektroenergetycznej 20kV o szerokości 10,0 m od osi sieci, w której zabrania: budowy obiektów budowlanych z dopuszczeniem obiektów i urządzeń elektroenergetycznych, zakaz sadzenia drzew i krzewów, których wysokość może przekroczyć 3,0 m.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z przyległej drogi gminnej dz. nr 233 dr obręb Chwałów poprzez planowany zjazd indywidualny.

2. Parkingi należy zrealizować jako terenowe.

3. Brak przedmiotu ustaleń (dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu) dla wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się alternatywne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

6. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wód podziemnych w ramach zwykłego korzystania z wody podziemnej.

7. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków nastąpi do szczelnego zbiornika na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków zlokalizowanych na działce nr 170 obręb Chwałów.

8. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenia wód opadowych i roztopowych nastąpi powierzchniowo na teren działki nr 170 obręb Chwałów.

9. Zaopatrzenie w gaz - z uwagi na brak sieci dystrybucyjnej zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez indywidualne rozwiązania w oparciu o butle i zbiornik gazu zlokalizowany na działce nr 170 obręb Chwałów.

10. Elektroenergetyka – zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi z sieci elektroenergetycznej niskich napięć z dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii. Zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej niskich napięć zostanie określony na etapie prac projektowych.

11. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do istniejącego systemu telekomunikacyjnego.

12. Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych.

13. Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła.

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

- Brak przedmiotu ustaleń.

§ 14. Ustalenia dotyczące stawek procentowych.

- Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2016 poz. 778 ze zmianami) w wysokości 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. RM

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa zagrodowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt, obiekty i urządzenia służące produkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej,

b) urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi – zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy lasu – zgodnie z rysunkiem planu,

c) wysokość zabudowy - maksymalnie 10,0 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

d) posadowienie parteru budynku do 1,2 m nad poziomem terenu w miejscu jego posadowienia,

e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % powierzchni działki budowlanej,

g) intensywności zabudowy- minimalna 0,02, maksymalna 0,60 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- h) geometria dachu – obowiązuje dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°, pokrycie dachu dachówką lub materiałem ją imitującym. Przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - i) kolor pokrycia dachowego, poprzez wybór jednego z następujących kolorów: szary, czarny, grafitowy, brązowy, czerwony.
 - j) zakazuje się stosowania dachów o mijających się kalenicach,
- 3) obowiązuje wyznaczanie na działce budowlanej minimum 2 miejsca parkingowe wliczając w to garaż na 1 dom jednorodzinny,
 - 4) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony drogi publicznej dojazdowej o wysokości większej niż 1,80 m,
 - 5) obowiązuje minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m²,
 - 6) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

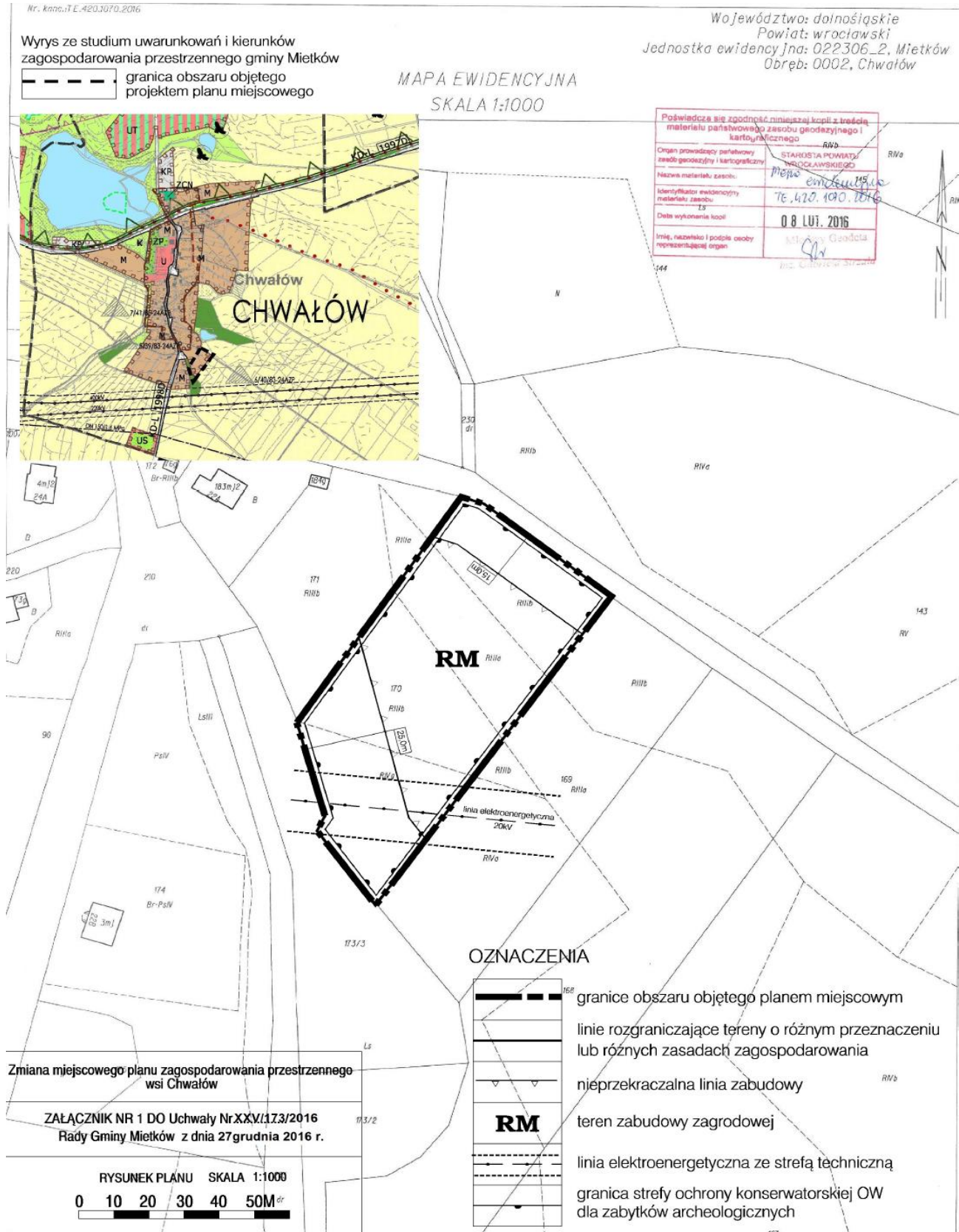
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mietków.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
H. Artymowicz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/173/2016
Rady Gminy Mietków z dnia 27 grudnia 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/173/2016
Rady Gminy Mietków z dnia 27 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Mietków nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag z powodu ich braku.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/173/2016
Rady Gminy Mietków z dnia 27 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chwałów

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) Rada Gminy Mietków rozstrzyga, co następuje:

§ 1.Z uwagi na brak zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.