

UCHWAŁA Nr 106/XIV/2015
Rady Gminy w Łososinie Dolnej
z dnia 29 grudnia 2015 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Łososina Dolna**

Na podstawie art. 3 ust.1, art. 15, art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”, art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515),

Rada Gminy w Łososinie Dolnej

stwierdza, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łososina Dolna nie narusza ustaleń „Studium” uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łososina Dolna uchwalonego Uchwałą Nr 194/XXVI/01 Rady Gminy w Łososinie Dolnej z dnia 6 kwietnia 2001 roku z późn. zm.

i uchwała co następuje:

Rozdział I - PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łososina Dolna, zatwierdzonego uchwałą Nr 114/XV/08 Rady Gminy w Łososinie Dolnej z dnia 4 marca 2008r. (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego Nr 249/08 poz. 1575 z późn. zm.) zwaną w tekście niniejszej uchwały planem, obejmującą część działki nr **274/6** położonej w **Witowicach Dolnych**.
2. Zmianę planu opracowano w oparciu o uchwałę Rady Gminy w Łososinie Dolnej Nr 296/XXXIV/2014 z dnia 10 kwietnia 2014r. zmienioną uchwałą Nr 313/XXXVI/2014r. z dnia 18 czerwca 2014r.

§ 2.

1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1). rysunek planu w skali 1:2000 jako załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2). rozstrzygnięcia Rady Gminy w Łososinie Dolnej – podjęte w trybie art. 20 „ustawy” – o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – jako załącznik Nr 2.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, warunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3.

Ileokroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Łososinie Dolnej, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załączniku graficznym Nr 1 do tej uchwały,

- 2) „**Studium**” – należy przez to rozumieć wprowadzone uchwałą Nr 194/XXVI/01 Rady Gminy w Łososinie Dolnej z dnia 6 kwietnia 2001 roku z późn. zm. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łososina Dolna,
- 3) **przepisach szczególnych (odrębnych)** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego,
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków, liczoną nad terenem po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się części budynków nadwieszonych nad terenem takich jak balkon i wykusz,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 9) **średnim poziomie terenu** – rozumie się przez to średnią arytmetyczną najwyższej i najniższej rzędnej terenu liczoną w obrysie rzutu budynku,
- 10) **wysokości budynku (obiektu)** – rozumie się przez to wymiar pionowy mierzony od średniego poziomu terenu do najwyższej głównej kalenicy dachu,
- 11) **dachu namiotowym** – rozumie się przez to dach wielospadowy o trójkątnych połaciach, zbiegających się w jednym wierzchołku.
- 12) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 5 stopni,

Rozdział II - USTALENIA OGÓLNE

§ 4.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, krajobrazu i geologii.

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.
2. Obowiązuje zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych, określonych w przepisach szczególnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami szczególnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu objętego planem – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
4. Teren objęty planem położony jest w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia oraz zakazy – zgodnie z uchwałą Nr XVIII/299/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 lutego 2012r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego z 20 marca 2012r. poz. 1194).
5. Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych stosownie do wymagań określonych w przepisach szczególnych.

§ 5.

W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, architektury, ładu przestrzennego i podziałów nieruchomości (jeżeli przepisy rozdziału III nie stanowią inaczej) ustala się co następuje:

1. Dla obiektów mieszkalnych obowiązuje kształtowanie architektury harmonizującej z krajobrazem i nawiązującej do tradycyjnych cech budownictwa regionalnego. Dachy dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30 do 45 stopni. W budynkach o rozpiętości dachu przekraczającej 15 m. dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia głównych połaci dachowych do 25 stopni.
Okap powinien być wysunięty na odległość co najmniej 0,5 m. od lica ściany budynku. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich. Maksymalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne liczone od poziomu parteru (poziom $\pm 0,00$), w tym jedna w poddaszu. Poziom parteru nie może przekroczyć 1,50 m nad średnim poziomem terenu lub 0,60 m od poziomu terenu od strony stoku. Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m.
2. Dla budynków gospodarczych ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25 do 45 stopni; wysokość tych budynków nie może przekroczyć 8,0 m.
3. Dla budynków garażowych ustala się realizację dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30 do 45 stopni; wysokość tych obiektów nie może przekroczyć 7,0 m. Dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych.
4. Dopuszcza się stosowanie piwnic i suterren jako kondygnacji dodatkowej oraz tarasów.
5. Zakazuje się:
 - 1) otwierania połaci dachowych (doświetlenie poddasza) na odcinku większym niż 70% długości dachu, liczonej pomiędzy krawędziami okapu,
 - 2) stosowania otwarć dachowych pulpitowych wyprowadzonych z kalenicy.
6. Obiekty małej architektury, wiaty i altany mogą być sytuowane w miejscach nie kolidujących z drogami wewnętrznymi, dojazdami dla pieszych oraz obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Architektura tych obiektów winna nawiązywać do tradycji miejsca. Pokrycie ażurowe lub pełne kryte gontem, dachówką ceramiczną lub ich imitacją. Wysokość altan nie może przekroczyć 4,5 m., wysokość wiat nie może przekroczyć 7 m.
7. Ustala się następujące wskaźniki intensywność zabudowy (jako wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki):
 - 1) maksymalny wskaźnik – 0,5;
 - 2) minimalny wskaźnik – 0,01.
8. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w tym w garażu.
9. W zakresie podziału nieruchomości ustala się co następuje:
 - 1) Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych obowiązuje minimalna powierzchnia jednej działki w zabudowie wolnostojącej - 1000 m², w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 400 m².
 - 2) Dopuszcza się podziały wynikające z konieczności powiększenie sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, regulacji praw własności oraz wydzielenie dróg.
10. Dla nowo wydzielonych działek obowiązuje zapewnienie dojazdu z drogi publicznej i uwzględnienie uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej.
11. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne. Obowiązuje zakaz lokalizacji wielkoformatowych, wolnostojących reklam typu „billboard”.
12. W wykończeniu elewacji budynków wyklucza się stosowanie okładzin panelami z tworzyw sztucznych, należy stosować materiały tradycyjne (drewno, kamień itp.).

13. Obowiązuje stosowanie pokryć dachowych w stonowanych, ciemnych kolorach (odcienie brązu, czerwieni, zieleni, szarości). Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, drewna lub kamienia. Wyklucza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych, betonowych elementów ozdobnych, tralek, kolumn.

§ 6.

W zakresie infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu (jeżeli ustalenia rozdziału III nie stanowią inaczej) ustala się co następuje:

1. Utrzymuje się istniejące uzbrojenie terenu, dopuszczając przebudowę i rozbudowę oraz dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.
2. Obowiązuje zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków (nie dotyczy wód opadowych) do wód i gleby, zakaz gromadzenia odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych,
3. Obowiązuje zachowanie stref ochronnych od linii elektroenergetycznych i od gazociągów w wielkościach zgodnych z przepisami szczególnymi oraz zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego sieciami.
4. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu lub z indywidualnego systemu zaopatrzenia w wodę na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
5. Odprowadzenie ścieków (dotyczy ścieków komunalnych) docelowo do wiejskiego systemu kanalizacyjnego. Do czasu wykonania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych, z wywożeniem ścieków na oczyszczalnię. Dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni.
6. Przy realizacji systemu odwodnienia obowiązuje spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.
7. Usuwanie odpadów stałych komunalnych poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożenie zgodnie z prowadzoną polityką gminy Łososina Dolna. Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Doprowadzenie gazu z istniejących sieci gazowych na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
9. Ogrzewanie obiektów oparte o nośniki energii zapewniające spełnienie wymagań ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się zastosowanie baterii i kolektorów słonecznych.
10. Doprowadzenie energii elektrycznej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
11. Na terenach objętych zmianą planu - w zakresie łączności telekomunikacyjnej dopuszcza się realizację nowego uzbrojenia terenu z zakresu łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji.
12. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń w oparciu o przepisy odrębne.
13. Obowiązuje zachowanie zasad ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7.

W zakresie komunikacji ustala się co następuje:

1. Dla terenu objętego planem dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyróżnionych na rysunku planu.
2. Przy realizacji budynków obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy D, oznaczonej symbolem KD-D na warunkach określonych przez zarządcę tej drogi oraz z drogi wewnętrznej.

Rozdział III - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8.

Wyznacza się w planie tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolem **MN**, obejmujące **część działki nr 274/6** położonej w **Witowicach Dolnych**.

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
 - 1) obiekty małej architektury, wiaty altany,
 - 2) budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzone,
 - 3) infrastruktura techniczna.
3. Budynki mieszkalne mogą być realizowane w układzie wolnostojącym i bliźniaczym z wykluczeniem układu szeregowego.
4. W zagospodarowaniu terenu inwestycji obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30 % powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji (działki budowlanej).
5. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni terenu inwestycji (działki budowlanej).

Rozdział IV - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 „ustawy” – w wysokości 10 %.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łososina Dolna.

§ 11.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Łososina Dolna.