Projekt

z dnia 3.11.2010 Zatwierdzony
przez .....

UCHWAŁA NR XL-215/2010
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 10 listopada 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Łuczyna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust 1, art. 27 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z uchwałą nr XX/105/08 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Łuczyna oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce, uchwalonego uchwałą Nr XL-214/2010 z dnia 10 listopada 2010 r Rada Gminy Dobroszyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Łuczyna zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX-191/2002 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 20 czerwca 2002 r opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2002 roku, Nr 185, poz. 2629, obejmuje obszar w granicach przedstawionych na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1a i 1b do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1a i 1b do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Ze względu na brak występowania na terenie zmiany planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń określających:

1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;

2) linii zabudowy:

a) nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej dopuszcza się odstępstwo od powyższych zapisów dla:

- elementów budynków takich jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,

- balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m;

3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej;

4) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;

6) przeznaczeniu terenu:

a) podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;

b) uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;

7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;

9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania

i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli oraz obsługi samochodów i motocykli.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenia terenów;

6) strefa K ochrony konserwatorskiej;

7) stanowisko archeologiczne.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów: zabudowa jednorodzinna (w rozumieniu przepisów odrębnych) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczona symbolem MN,

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 5. Na terenie objętym planem, dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych oraz zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 3.
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 6. Na terenie objętym planem, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;

2) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;

3) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych oraz paliw stałych spalanych w urządzeniach o stopniu sprawności energetycznej nie mniejszej niż 70%;

4) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej i dróg publicznych,

5) tereny, oznaczone symbolem MN, należą, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 7. 1. Na terenie objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

1) dostawa wody z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach na ścieki lub odprowadzanych do przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;

4) dostawa gazu docelowo z rozdzielczej sieci gazowej;

2. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych;

2) na terenie zabudowy jednorodzinnej, minimum jedno miejsce postojowe na działkę budowlaną.

Rozdział 5.
Zasady dotyczące łączenia i podziału nieruchomości.

§ 8. Na terenie objętym planem, ustala się zasady dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

1) na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

a) podziały w celu regulacji granic działek,

b) podziały w celu poszerzenia nieruchomości,

c) wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną, bez zachowania zasad określonych w przepisach działu II.

Rozdział 6.
Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku symbolem 2MN, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuje: strefa K ochrony konserwatorskiej.

1) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, materiału oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej;

2) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

3) wszystkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków.

2. Na działce zlokalizowane jest zabytkowe stanowisko archeologiczne 5/2 AZP 76-31 – osada z okresu średniowiecza i czasów nowożytnych. W obrębie zabytkowego stanowiska archeologicznego, w przypadku wykonywania prac ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Pozwolenie konserwatorskie na ratownicze badania archeologiczne należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 7.
Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe, zajmujące do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub do 25% powierzchni zabudowy w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla 1MN w odległości 6 metrów od linii rozgraniczającej drogę, jak na rysunku planu,

b) dla 2MN w odległości od 6 metrów do 23 metrów od linii rozgraniczającej drogę, jak na rysunku planu,

c) kształtowanie budynków: wolno stojące lub bliźniacze,

d) maksymalna wysokość budynków do najwyższego punktu dachu - 10 m,

e) wysokość budynków mieszkalnych do okapu nie mniej niż 2,5 m i nie więcej niż 6,0 m

f) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 48°.

2) na terenach obowiązuje zakaz stosowania:

a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic,

b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

c) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu sidding.

3) na terenach dopuszcza się:

a) lokalizację jednego budynku gospodarczego lub garażu o powierzchni do 50 m2 lub dwóch budynków gospodarczych lub garaży o łącznej powierzchni do 50 m2,

b) dla budynków gospodarczych i garaży wolno stojących dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 45°, pokrycie jak dla budynku mieszkalnego,

c) ogrodzenia od frontu działki o wysokości maksymalnie 1,7m, ażurowości min. 60 %, z podmurówką pełną o wysokości maksymalnie 0,5 m,

d) lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki do 0.5;

2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40% powierzchni działki;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje: obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg gminnych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków łączenia i podziałów nieruchomości obowiązuje:

1) dla zabudowy wolno stojącej obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20 m;

2) dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 16 m;

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Edward Podczaszyński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL-215/2010

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 10 listopada 2010 r.

Zalacznik3.doc