**UCHWAŁA NR VII-25/2011**
**RADY GMINY DOBROSZYCE**

z dnia 27 maja 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Strzelce**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.159 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XX/106/2008 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Strzelce 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:

## DZIAŁ I.
## PRZEPISY OGÓLNE
### Rozdział 1.
### Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Strzelce zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią planu jest:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

2) linii zabudowy 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 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:

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

   b) 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;

10) ulicy jednoprzestrzennej – należy przez to rozumieć drogę o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków powstałych z wód opadowych i roztopowych.

**§ 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) strefa ochrony zabytków archeologicznych;

6) przeznaczenia terenów.

**§ 4.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozumianej zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2) lasy, rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o lasach, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

3) tereny dróg publicznych (w rozumieniu ustawy o drogach) oznaczona symbolem KDD – droga dojazdowa;

4) tereny dróg wewnętrznych rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

5) tereny infrastruktury technicznej rozumiane jako tereny na których zlokalizowano pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzeni wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

2. 1) zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie, z zastrzeżeniem pkt 2

2) dopuszcza się przeznaczenie działki: tereny infrastruktury technicznej, bez zachowania ustaleń określonych w przepisach działu II.

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

**§ 5.** 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;

2) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi nie większa niż 30 m.

2. Przepisu ust. 1 pkt 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu łączności publicznej.

**§ 6.** Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

1) lokalizację urządzeń budowlanych;

2) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m.

## Rozdział 3.
## Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

**§ 7.** Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, 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 inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;

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

6) cały teren planu znajduje się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „ Kumaki Dobrej” PLH020078;

7) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1.5 m od linii brzegu a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

## Rozdział 4.
## Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 8.** 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

1) dostawa wody z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.1;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji, retencjonowanie lub do gruntu na teren własnej działki;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;

5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasiarczeniu;

7) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg publicznych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.2.

2. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;

2) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt. 7 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń.

3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;

2) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż dwóch miejsc postojowych na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż;

## Rozdział 5.
## Zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem, dopuszcza się wydzielenie działek dla terenów infrastruktury technicznej bez zachowania zasad określonych w przepisach działu II.

## Rozdział 6.
## Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

**§ 10.** Dla całego obszaru objętego planem, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuje strefa ochrony zabytków archeologicznych:

1) w przypadku wykonywania prac ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2) pozwolenie konserwatorskie na ratownicze badania archeologiczne należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę,

## DZIAŁ II.
## USTALENIA DLA TERENÓW
### Rozdział 7.
### Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

**§ 11.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 5% powierzchni działki 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, 2MN, 3MN, 4MN w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających drogi, jak na rysunku planu,

b) kształtowanie budynków jako: wolno stojące lub bliźniacze,

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

d) wysokość budynków do okapu od 3,2 m do 4,5,

e) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°.

2) na terenach obowiązuje zakaz stosowania:

a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

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 0,5m,

d) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej,

e) lokalizację budynku gospodarczego lub garażowego 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 0.3;

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

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

1) dla zabudowy wolno stojącej na terenie 4MN obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30 m.

2) dla zabudowy bliźniaczej na terenie 4MN obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 16 m.

3) dla zabudowy wolno stojącej na terenach 1MN, 2MN, 3MN obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25 m.

4) dla zabudowy bliźniaczej na terenach 1MN, 2MN, 3MN obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 16 m;

5. 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%

## Rozdział 8.
## Ustalenia dla terenu lasu

**§ 12.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:1ZL, ustala się przeznaczenie las.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

3. 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%

## Rozdział 9.
## Ustalenia dla terenów komunikacji

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

2) chodnik.

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

1) ścieżkę rowerową,

2) elementy technicznego wyposażenia drogi,

3) lokalizowanie sieci kanalizacyjnej w pasie jezdnym,

4) ulicę jednoprzestrzenną.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, ustala się przeznaczenie tereny dróg wewnętrznych.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,

2) elementy technicznego wyposażenia drogi,

3) ulica jednoprzestrzenna.

## DZIAŁ III.
## USTALENIA KOŃCOWE

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce

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

Przewodniczący Rady
Gminy

**Paweł Bieńko**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII-25/2011

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 27 maja 2011 r.

Zalacznik1.pdf

**Załącznik nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII-25/2011

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 27 maja 2011 r.

Zalacznik2.doc

**Załącznik nr 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII-25/2011

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 27 maja 2011 r.

Zalacznik3.doc

**Załącznik nr 3**