UCHWAŁA NR XIV-60/2012

RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 24 lutego 2012 r

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Strzelce, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dobroszyce Nr VII-25/2011 z dnia 27 maja 2011 r,

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 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 IX-37/2011 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 13 września 2011 r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Strzelce, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dobroszyce Nr VII-25/2011 z dnia 27 maja 2011 r,
oraz po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce,

Rada Gminy Dobroszyce uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Strzelce zwaną dalej planem, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku 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, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, 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**;

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

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 5%.

Rozdział 2
Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 6. 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 2 nie stosuje się do inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 7. 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

§ 8. Na obszarze 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

§ 9. 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
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 6
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,
   c) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°,
2) dla zabudowy bliźniaczej na terenie 4MN obowiązuje:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000 m2,
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 16 m,
   c) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°,
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.
   c) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°,
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,

c) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

Rozdział 7
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.

Rozdział 8
Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D (1KDD), 2KD-D (2KDD),** 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

§ 12.

§ 15 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce

§ 13.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Dobroszycach

Załącznik nr 2
do Uchwały
Nr .....
Rady Gminy Dobroszyce
z dnia .....

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Strzelce podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Z uwagi na brak nieuwzględnionych nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Strzelce, Rada Gminy nie podejmuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3
do Uchwały
Nr .....
Rady Gminy Dobroszyce
z dnia .....

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Strzelce, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:
   a) środki własne gminy,
   b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
   c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
   d) kredyt bankowy,
   e) emisja obligacji komunalnych.
2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.