UCHWAŁA NR X-52/2015
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 22 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dobroszyce

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 199 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Dobroszyce nr V-21/2015 z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dobroszyce po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce" uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dobroszyce nr XXIII-105/2013 z dnia 18 lutego 2013 r., zmienionego uchwałą Nr V-26/2015 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 26 marca 2015 r. oraz uchwałą Nr X-51/2015 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 22 września 2015 r., Rada Gminy Dobroszyce uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dobroszyce, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem;

2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;

3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, którego udział nie przeważa na danym terenie i które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym;

4) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi, służące realizacji potrzeb obywateli, świadczone bezpośrednio przez instytucje publiczne albo przez inne osoby w imieniu instytucji publicznych, takie jak obiekty sportu i rekreacji, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej;

5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli, obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym budynków stacji transformatorowych, pompowni wody i ścieków;

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

5) symbole literowe określające przeznaczenia terenów.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami i numerami na rysunku planu:

1. Dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna dla potrzeb projektowanej zabudowy.

2. Dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

3. Dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

4. Dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

5. Dla terenu oznaczonego numerem i symbolem **1E** ustala się przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 6. W planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

1. Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obszarów.

2. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

3. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Określa się, że na obszarach objętych planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony ani rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa usługowa. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu ustala się w §12 uchwały.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się, że teren, oznaczony numerem i symbolem 1UP należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – usługi publiczne, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Obszar jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, gromadzącego wody w czwartorzędowych utworach porowych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na całym obszarze objętym planem z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarach objętych planem dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie działań, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze ustala się następujące tereny przestrzeni publicznej:

1) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony numerem i symbolem 1KDL,

2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony numerem i symbolem 1KDD,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) usytuowanie elementów małej architektury,

2) zagospodarowanie zielenią ozdobną.

§ 11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie albo stan faktyczny i prawny, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału.

1) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony numerem i symbolem 1KDL.

2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony numerem i symbolem 1KDD.

3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony numerem i symbolem 1KDW.

4) Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony numerem i symbolem 1E.

3. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenu, oznaczonego numerem i symbolem 1UP:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy usługowej – 800 m^2,

b) dla dróg wewnętrznych - nie ustala się;

c) dla infrastruktury technicznej dla potrzeb projektowanej zabudowy - 10 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki

a) dla zabudowy usługowej – 20 m,

b) dla dróg wewnętrznych – 10 m;

c) dla infrastruktury technicznej dla potrzeb projektowanej zabudowy – 2 m.

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 –170^o.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1UP

1. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 15 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi publicznej klasy technicznej lokalnej, oznaczonej numerem i symbolem 1KDL;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi publicznej klasy technicznej dojazdowej, oznaczonej numerem i symbolem 1KDD;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren i teren drogi wewnętrznej, oznaczonego numerem i symbolem 1KDW;

4) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,50;

6) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

8) gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:

a) zabudowa usługowa:

- wysokość – do 11 m,

- układ połaci dachowych – dach płaski, dwu- lub wielospadowy albo mansardowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
- kąt nachylenia połaci dachowych – do 45^{o},
- materiał pokrycia dachowego dla dachów stromych – dachówka ceramiczna albo cementowa, blacha dachówkowa lub płyta warstwowa gładka albo trapezowa;

b) pozostała zabudowa:

- wysokość – do 9 m,
- układ połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
- kąt nachylenia połaci dachowych - do 45^{o},
- materiał pokrycia dachowego dla dachów stromych – dachówka ceramiczna albo cementowa, blacha dachówkowa lub płyta warstwowa gładka albo trapezowa.

9) Od strony ulic i placów ustala się:

a) obowiązek budowy ogrodzenia z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych,

b) zakaz realizacji ogrodzeń betonowych.

10) Nie zezwala się stosowania, jako materiału wykończeniowego elewacji tak zwanego sidingu.

4. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla zabudowy usługowej – 800 m^2,

2) dla dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej – nie ustala się.

§ 13. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1KDL, 1KDD, 1KDW

1. Szerokość terenów w liniach rozgraniczających:

1) Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL – 5 – 5,5 m;

2) Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – 12 m;

3) Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDW – 4 m;

2. Dla dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD ustala się docelowy przekrój uliczny, z jedno- lub dwustronnym chodnikiem.

3. Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDW ustala się docelowy przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego.

§ 14. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 1E

1. Maksymalna intensywność zabudowy - 1.00.

2. Minimalna intensywność zabudowy – 0.05.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się.

4. Maksymalna wysokość zabudowy – 9 m.

5. Układ połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci.

6. Kąt nachylenia połaci dachowych - do 45^{o}.

7. Materiał pokrycia dachowego dla dachów stromych – dachówka ceramiczna lub cementowa lub blacha dachówkowa.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:

1) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona numerem i symbolem 1KDL.

2) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona numerem i symbolem 1KDD.

3) droga wewnętrzna, oznaczona numerem i symbolem 1KDW.

2. Na obszarze dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

3. Na obszarze objętym planem planuje się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej. Projektowane sieci energetyczne powinny być realizowane jako kablowe.

5. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

6. Ustala się odprowadzanie ścieków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej.

8. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny.

9. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

10. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła.

§ 16. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenie oznaczonym numerem i symbolem 1UP:

1. Minimalna ilość miejsc do parkowania - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni budynku.

2. Ustala się miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach oraz jako utwardzone miejsca do parkowania w tym zadaszone wiatą.

4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc do parkowania zarówno w granicach terenu oznaczonego numerem i symbolem 1UP jak i na terenach 1KDL i 1KDD.

§ 17. Na obszarach objętych planem ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Palma