Opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 5 grudnia 2016 r., Poz. 5515

UCHWAŁA NR XXIV-155/2016
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Dobroszyce i Nowosiedlice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 poz. 446 i 1579), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) w związku z uchwałą Rady Gminy Dobroszyce nr XVI-101/2016 z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Dobroszyce i Nowosiedlice 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 28 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 obszarów położonych w obrębie Dobroszyce i Nowosiedlice, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące rysunki planu:

1) rysunek dla obszaru położonego w obrębie Dobroszyce, w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1.A. do niniejszej uchwały.

2) rysunek dla obszaru położonego w obrębie Nowosiedlice, w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1.B. 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 jednego z obszarów objętych 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, takie jak obiekty sportu i rekreacji, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obiekty służące zachowaniu bezpieczeństwa ludzi i mienia;

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;

6) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, liczonej po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją.

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

§ 4. Na rysunkach 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 „A" ochrony konserwatorskiej;

5. granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

6. 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 terenów, oznaczonych symbolem **1UP i 2UP** ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna dla potrzeb projektowanej zabudowy.

2. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1KDD i 2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej.

4. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne – drogi publiczne i wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

§ 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 żaden z terenów nie należy do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

3. 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. Część obszaru, położonego w obrębie Dobroszyce, znajduje się w granicach terenu historycznego układu przestrzennego Dobroszyc, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 354/A/04 z dnia 16.09.2004 r.

2. Wymienioną w punkcie 1 część obszaru obejmuje się strefą „A" ochrony konserwatorskiej, dla której wprowadza się następujące ustalenia:

1) Należy zachować historyczny układ przestrzenny, to jest rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni;

2) Należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;

3) Zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych i prefabrykowanych przęseł ogrodzeń oraz lokalizacji obiektów przewyższających skalą zabudowę historyczną.

3. Dla obszaru, położonego w obrębie Dobroszyce, ze względu na jego lokalizację w obszarze wsi o metryce średniowiecznej, w obrębie osadnictwa historycznego i pradziejowego (tereny zachowanych i domniemanych reliktów dawnego osadnictwa przewidziane pod zainwestowanie) a także częściowo na terenie wpisanym do rejestru zabytków wraz z nawarstwieniami archeologicznymi decyzją nr 354/A/04 z dnia 16.09.2004 r., ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze strefy dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze ustala się następujące tereny przestrzeni publicznej:

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

2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDD i 2KDD.

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 symbolem 1KDL.

2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDD i 2KDD

3) teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowów, oznaczony symbolem 1WS.

3. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenów, oznaczonych symbolami 1UP i 2UP:

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 – 6 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 terenów oznaczonych symbolem 1UP i 2UP

1. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 1UP i teren drogi publicznej klasy technicznej lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 2UP i teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowów, oznaczony symbolem 1WS;

4) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,50;

6) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;

8) gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:

a) wysokość:

- dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1UP – do 9 m,

- dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2UP – do 6 m.

b) układ połaci dachowych – dach płaski, dwu- lub wielospadowy albo mansardowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,

c) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45^{o},

d) 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.

2. 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, 2KDD

1. Szerokość terenów w liniach rozgraniczających:

1) Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL – 15,5 – 19,5 m;

2) Dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD – 9,5 m;

3) Dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD – w istniejących granicach działki drogi - 6,5 - 7,5 m;

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

§ 14. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych numerami i symbolami 1WS

1. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,

2. Ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 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 symbolem 1KDL.

2) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDD i 2KDD.

2. Na obszarach dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

3. Na obszarze objętym planem planuje się budowę urządzeń i sieci dystrybucyjnych 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 terenach oznaczonych symbolami 1UP i 2UP:

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 terenów oznaczonych symbolem 1UP i 2UP jak i na terenach 1KDL, 1KDD i 2KDD.

§ 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 0,1%.

§ 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