UCHWAŁA NR XXII-174/2020
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 23 lipca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Dobroszyce i Łuczyna, dla części B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086) oraz w związku z uchwałą nr XVII-106/2016 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Dobroszyce, zmienioną uchwałą Rady Gminy Dobroszyce Nr XX-131/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVII-106/2016 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie Dobroszyce oraz zmienioną uchwałą nr IV-39/2019 z dnia 24 stycznia 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Dobroszyce i Łuczyna, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce (tekst jednolity – uchwała Rady Gminy Dobroszyce Nr XX-165/2020 z dnia 28 maja 2020 r.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Dobroszyce i Łuczyna, dla części B, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr kultury;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów wejściowych wraz z zadaszeniami oraz innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;

2) **obiekty do parkowania -** samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;

3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;

4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** –studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;

5) **obiekt towarzyszący** – obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem terenu, uzupełniający jego funkcję;

6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie;

7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

8) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia melioracji i urządzenia monitoringu.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem tożsame ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole terenów;

5) wskazanie szerokości drogi w liniach rozgraniczających;

6) wymiarowanie linii zabudowy.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

1) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu, w tym obiekty naukowe i badawcze oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

2) **handel detaliczny**– należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 400 m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, z wyłączeniem stacji paliw;

3) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

4) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

5) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, łaźnie i sauny, gabinety masażu, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;

6) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych oraz obiekty pogotowi opiekuńczych, domy pomocy społecznej, domy seniora a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane a także obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6. 1. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

1) udziału powierzchni zabudowy;

2) wskaźnika intensywności zabudowy;

3) powierzchni terenu biologicznie czynnego.

§ 7. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **B.1MN** należy do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 15 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 9. 1. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

3. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 2 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30^0 i większy od 150^0;

2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 800 m^2 z zastrzeżeniem pkt 4;

3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 16 m z zastrzeżeniem pkt 4;

4) Ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż $2m^2$,

b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2m.

§ 11. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia;

2) dopuszcza się likwidację, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;

4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:

a) siecią kanalizacji sanitarnej,

b) do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:

a) siecią kanalizacji deszczowej,

b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,

c) rowów melioracyjnych,

d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obowiązuje usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika;

8) obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 7;

9) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z lokalnych źródeł ciepła tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100kW, przy czym zaleca się używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania;

10) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:

a) z sieci gazowej,

b) ze zbiorników indywidualnych;

11) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100kW;

12) dopuszcza się modernizację lub przebudowę istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, w istniejącym przebiegu lub kablowych podziemnych;

13) budowę nowej sieci elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie w formie linii kablowych podziemnych;

14) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;

15) dopuszcza się modernizację lub przebudowę istniejącej napowietrznej sieci telekomunikacyjnej w formie linii napowietrznych lub kablowych podziemnych;

16) budowę nowej sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w formie linii kablowych podziemnych;

17) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 6 m;

2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 10mx10m.

§ 12. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 13. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30%.

§ 14. 1. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla zabudowy jednorodzinnej, co najmniej 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to garaż,

b) dla biur, handlu detalicznego, usług drobnych – 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;

3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 2.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.1MN** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) uzupełniające:

a) biura,

b) handel detaliczny,

c) usługi drobne,

d) zdrowie i opieka społeczna,

e) infrastruktura drogowa,

f) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie, o którym mowa w ust 1 pkt 2 lit. a, b, c, d dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;

2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;

3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,6;

5) wymiar pionowy budynków mieszkalnych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 11 m;

6) wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 4 m;

7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż 2;

8) liczba kondygnacji budynków garażowych i gospodarczych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być większa niż 1;

9) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn i mansard;

10) kąt nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 35^0 do 45^0 z zastrzeżeniem pkt 11;

11) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budowli krytych dachem oprócz dachów, o których mowa w pkt 9 i 10 dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10^0;

12) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką w kolorze ceglastym matowym;

13) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 800 m^2 dla budynku mieszkalnego wolnostojącego,

b) 500 m^2 dla jednego segmentu budynku bliźniaczego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenu ustala się od drogi B.2 KDW.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.2KDW** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - droga wewnętrzna;

2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Palma