UCHWAŁA NR XXIX-230/2021
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północno-zachodniej części miejscowości Nowosiedlice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz.713 i 1378), art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021r. poz. 11) oraz w związku z uchwałą Nr XVI-135/2019 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północno-zachodniej części miejscowości Nowosiedlice, po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce przyjętego uchwałą Nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. zmienionego uchwałą Nr V-26/2015 Rady Gminy Dobroszyce z 26 marca 2015 r., uchwałą Nr X-51/2015 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 22 września 2015 r., uchwałą Nr XVI-134/2019 Rady Gminy Dobroszyce z 30 grudnia 2019 r., uchwałą Nr XX-165/2020 Rady Gminy Dobroszyce z 28 maja 2020 r. oraz uchwałą nr XX-166/2020 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 maja 2020 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północno-zachodniej części miejscowości Nowosiedlice, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem położony jest w północno-zachodniej części obrębu wsi Nowosiedlice, w rejonie graniczącym z obrębem Dobroszyce, zgodnie z granicą obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, o którym mowa w **§ 2** ust.1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;

5) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, w tym położone poza obszarem objętym planem, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i posiadają jedynie znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **powierzchni całkowitej zabudowy -** należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, określonych po obrysie zewnętrznym budynku;

3) **powierzchni zabudowy -** należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; **do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni budynków ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych jak: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych;

4) **przeznaczeniu podstawowym -** należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą formą wykorzystania terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego lub nie dopuszczono obiektów i urządzeń towarzyszących;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które dopuszczone jest na terenie w sposób określony zgodnie z ustaleniami planu i które wskutek realizacji planu nie może stanowić przeważającej formy wykorzystania terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy -** należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków oraz budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; **nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy**: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji; **nieprzekraczalna linia zabudowy nie ogranicza lokalizacji obiektów takich jak:** urządzenia budowlane, drogi, chodniki, dojścia i dojazdy, parkingi terenowe, place manewrowe, a także obiekty liniowe sieci technicznych i uzbrojenia terenu, wraz z niezbędnymi urządzeni towarzyszącymi, które nie wymagają realizacji budynków, takimi jak: kontenerowe i słupowe stacje transformatorowe, przepompownie ścieków;

9) **rysunku planu -** należy rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu i załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

10) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami i opisami:

1) **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

3) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

4) **1KDW, 2KDW, 3KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się zieleń towarzyszącą, a także obiekty i urządzenia towarzyszce związane z ustalonym przeznaczeniem, w tym urządzenia budowlane.

3. W granicach całego obszaru objętego planem, dopuszcza się, rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeni towarzyszącymi, realizowane zgodnie z ustaleniami rozdziału 4.

§ 6. W planie, nie określa się:

1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

4) zakazu zabudowy, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia, o ile z ustaleń zawartych w rozdziale 3 nie wynika inaczej;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.
Wspólne przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:

1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „ Zbiornik Oleśnica", który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych – ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 19;**

2) ustala się konieczność zachowania rygorów zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 22;**

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku**,** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) ustala się ochronę ekspozycji historycznej zabudowy oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Nowosiedlice, ujętego w wykazie zabytków nieruchomych;

2) zabudowa na obszarze opracowania planu nie może przewyższać skalą budynków zlokalizowany w części wsi o której mowa w pkt.1 - obowiązują zasady kształtowania zabudowy w tym maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w **§14.**

§ 9. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,** a także w zakresie granic i sposobów zagospodarowania **terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów** obowiązują pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia, o szerokości 2,5 m od osi linii w obu kierunkach, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji drzew i jednocześnie mają zastosowanie przepisy odrębne i normy, w szczególności dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:

   a) 800 m^2 w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami w układzie wolno stojącym,

   b) 600 m^2 w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami w układzie bliźniaczym,

   c) 4 m^2 w przypadku pozostałych działek;

2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona na:

   a) 20 m w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami w układzie wolno stojącym,

   b) 14 m w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami w układzie bliźniaczym,

   c) 2 m w przypadku pozostałych działek;

3) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70º do 110º,

4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach, spowodowanych brakiem możliwości dotrzymania ustalonych w pkt. 2 minimalnych szerokości frontu działek, dopuszcza się ich pomniejszenie, jednak nie więcej niż o 10% .

§ 11. 1. W zakresie **ustaleń dotyczących komunikacji,** w tym powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym, ustala się co następuje:

1) planowany układ komunikacyjny należy powiązać z siecią istniejącą dróg przyległych przyległą do granic opracowania planu;

2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić, poprzez określone na rysunku planu drogi publiczne oraz drogi wewnętrze;

3) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 8 metrów w liniach podziału geodezyjnego oraz ciągów pieszych o szerokości min. 5 metrów;

2. Miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

3. Obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;

2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni usług lokalu użytkowego, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

4. W ramach określonej w ust. 3 minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

§ 12. Ustala się następujące **wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z ustaleniami dla terenów dróg publicznych zawartymi w rozdziale 3;

2) na terenach dróg publicznych zakazuje się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15%.

Rozdział 3.
Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN** i opisanych jako *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przez którą należy rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą i powierzchniami utwardzonymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego możliwość wydzielania dróg wewnętrznych zgodnie z zasadami określonymi w **§11 ust. 1 pkt.3**.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** w tym zasady ochrony i kształtowania **ładu przestrzennego** oraz **kształtowania krajobrazu**:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,25;

2) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,05;

3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 0,4;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;

5) maksymalna wysokość zabudowy wyrażona w liczbie kondygnacji wynosi 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;

6) maksymalna wysokość zabudowy wynosi :

   a) 9 metrów do najwyższego punktu dachu wiat i budynków,

   b) 12 metrów do najwyższego punktu pozostałych obiektów budowlanych;

7) dachy budynków należy kształtować, z zastrzeżeniem **pkt 8 i 9,** jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 35º do 45º, ustala się pokrycie materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją – takich jak dachówka lub blacha dachówkopodobna lub inny materiał dachówkopodobny;

8) dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

9) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy;

10) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami, w odległości nie mniejszej niż 6,0m od linii rozgraniczających;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na:

a) 800 m^2 w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami w układzie wolno stojącym,

b) 600 m^2 w przypadku działek wydzielanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z budynkami w układzie bliźniaczym,

c) 4 m^2 w przypadku pozostałych działek.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL** oraz opisanych jako *tereny dróg publicznych klasy lokalnej* ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne klasy lokalnej wraz z rozdzielczymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami wynoszącymi:

a) minimum 15m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDL**,

b) minimum 12m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2KDL**,

c) minimum 12m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KDL**,

d) od 4,41 m do 4,58 m na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4KDL**, stanowiącym poszerzenie przyległego pasa drogowego;

2) na terenach oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** obowiązuje zagospodarowanie pasa drogowego w formie wydzielonych jezdni i wydzielonych chodników;

3) w ramach obiektów i urządzeń towarzyszących, dopuszcza się w szczególności realizację miejsc parkingowych, ścieżek rowerowych i zieleni przyulicznej.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD i 2KDD** oraz opisanych jako *tereny dróg publicznych klasy dojazdowej* ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne klasy dojazdowej wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami wynoszącymi minimum 10m;

2) dopuszcza się zagospodarowanie zarówno w formie wydzielonych jezdni i wydzielonych chodników, jak i w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) w ramach obiektów i urządzeń towarzyszących, dopuszcza się w szczególności realizację miejsc parkingowych i zieleni przyulicznej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW** i opisanych jako *tereny dróg wewnętrznych,* ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę wewnętrzną wraz z dystrybucyjnymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

1) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami wynoszącymi minimum 8m;

2) dopuszcza się zagospodarowanie zarówno w formie wydzielonych jezdni i wydzielonych chodników, jak i w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) w ramach obiektów i urządzeń towarzyszących, dopuszcza się w szczególności realizację miejsc parkingowych i zieleni przyulicznej.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 19. 1. Docelowe odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, poprzez rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi takimi jak przepompownie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się wyłącznie rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na powierzchnie nieutwardzone, a także rozwiązania zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione.

§ 20. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez rozdzielczą sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi jak stacje transformatorowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, i 6MN** oraz terenach dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW**, zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 21. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 22. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 23. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

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

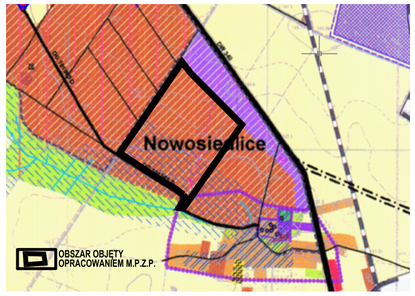
Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Palma

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI NOWOSIEDLICE

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIX-230/2021 RADY GMINYDOBROSZYCE Z DNIA 25 LUTEGO 2021 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBROSZYCE (Uchwała Nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. z późn. zm.)





GRANICA OBRĘBÓW

Poświadcza się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU OLEŚNICKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0214.2016. .....
Data wykonania kopii	2019.11.25
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

OZNACZENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJETEGO PLANEM (obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „ Zbiornik Oleśnica")
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ORIENTACYJNE LINIE WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- PASY TECHNOLOGICZNE OD ELEKTROENERGETYCZNYCH LINII NAPOWIETRZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- e — ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE ŚRENIEGO NAPIECIA 20kV

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX-230/2021

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 25 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północno-zachodniej części miejscowości Nowosiedlice.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenu zlokalizowanego w północno-zachodniej części miejscowości Nowosiedlice** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, tzn. w okresie w dniach **od 03.12.2020 r. do 24.12.2020 r.** oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, nie zgłoszono uwag do projektu planu.

W związku z brakiem uwag nie zachodzi potrzeba ich rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Palma

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX-230/2021

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 25 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), Rada Gminy Dobroszyce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, w planie zakłada się rozbudowę i budowę dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

b) 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

(dodatkowo określony układ komunikacyjny składa się z ciągów dróg wewnetrznych, które nie stanowią gminnych dróg publicznych);

2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej, w planie zakłada się :

a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

b) budowę sieci wodociągowej.

2. Realizacje zadań własnych gminy prowadzić będą, z zastrzeżeniem ust 3 i 4, właściwe jednostki i spółki gminne.

3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Dobroszyce.

§ 2. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, odbywać się będzie poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) z obligacji komunalnych,

f) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

g) z innych środków zewnętrznych,

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP", a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Palma

Uzasadnienie

do uchwały nr XXIX-230/2021 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północno-zachodniej części miejscowości Nowosiedlice.

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XVI-135/2019 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w północno-zachodniej części miejscowości Nowosiedlice.

Obszar opracowania przedmiotowego planu, obejmuje powierzchnię ok. 21,46 ha, położoną w północno-zachodniej części obrębu geodezyjnego Nowosiedlice. Jednocześnie północno-zachodnia granica planu stanowi granicę pomiędzy obrębami Nowosiedlice i Dobroszyce. Z wyjątkiem pojedynczych działek (dz. 7/8, 7/11, 7/17, 7/19, 7/21), na których trwa budowa domów jednorodzinnych, przeważają tam grunty rolne, użytkowane jako uprawy polowe oraz drogi dojazdowe do pól.

W szczególności należy zaznaczyć, że na obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem, utraci moc uchwała uprzednio sporządzonego planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr XV-77/2008 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 17 kwietnia 2008r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 193, poz. 2179 z dnia 14.07.2008r.).

Przedmiotowy plan miejscowy zakłada zachowanie ustalonego wcześniej charakteru przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z ciągami komunikacyjnymi oraz zachowanie uprzednio ustalonych zasad zabudowy i zagospodarowania tego obszaru.

Głównym celem opracowania jest określenie nowych zasad uzbrojenia terenów w zakresie gospodarki ściekowej. Wprowadzono zapis, mówiący, iż „*w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się wyłącznie rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych*. Jak wykazano w prognozie oddziaływania na środowisko wykonanej do przedmiotowego planu, ustalenia planistyczne winny uwzględniać położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica". Z uwagi na ochronę tego zbiornika, w szczególności podkreślono konieczność uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, zawartych w opracowaniu pt. „*Dodatek do dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Oleśnica (GZWP nr 322)",*z którego wynika miedzy innymi wymóg dotyczący zakazu lokalizacji nowych przydomowych oczyszczalni ścieków.

Ponadto w nieznaczny sposób, skorygowany został układ komunikacyjny poprzez dostosowanie do aktualnych podziałów geodezyjnych.

Dodatkowo należy podkreślić, że proponowane zapisy przedmiotowego opracowania planu nie naruszają ustaleń zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce (Uchwała Nr XXIII-105/2013 z 28 lutego 2013 r. wraz z późniejszymi zmianami). Obszar objęty opracowaniem, określony został jako „*teren o znaczącej powierzchni (>5ha), przesądzony planistycznie dla wiodącej funkcji mieszkaniowej*". Zgodnie z zapisem w/w Studium, są to znaczące obszarowo tereny, wskazywane dla wiodącej funkcji mieszkaniowej i kierunkach zagospodarowania jak dla *„terenów mieszkaniowych, o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".*

W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, obszar objęty planem, podzielony został na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Terenami tymi są:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 3,40 ha, oznaczony symbolem 1MN,

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 1,92 ha, oznaczony symbolem 2MN,

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 3,96 ha, oznaczony symbolem 3MN,

4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 2,21 ha, oznaczony symbolem 4MN,

5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 4,10 ha, oznaczony symbolem 5MN,

6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 2,14 ha, oznaczony symbolem 6MN,

7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, o powierzchni ok. 0,65 ha, oznaczony symbolem 1KDL,

8) teren drogi publicznej klasy lokalnej, o powierzchni ok. 0,65 ha, oznaczony symbolem 2KDL,

9) teren drogi publicznej klasy lokalnej, o powierzchni ok. 0,50 ha, oznaczony symbolem 3KDL,

10) teren drogi publicznej klasy lokalnej, o powierzchni ok. 0,25 ha, oznaczony symbolem 4KDL, (stanowiący poszerzenie pasa drogowego)

11) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, o powierzchni ok. 0,42 ha, oznaczony symbolem 1KDD,

12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, o powierzchni ok. 0,41 ha, oznaczony symbolem 2KDD,

13) teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,12 ha, oznaczony symbolem 1KDW,

14) teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,12 ha, oznaczony symbolem 2KDW,

15) teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,11 ha, oznaczony symbolem 3KDW.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy z uwzględnieniem istniejącego i planowanego otoczenia;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie dopuszczalnych przeznaczeń terenu określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego w tym określenie zasad odprowadzania ścieków, a także określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz określenie standardów akustycznych wynikających z przepisów odrębnych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustanowienie ochrony ekspozycji historycznej zabudowy oraz historycznego układu ruralistycznego wsi Nowosiedlice;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez zachowanie obecnych zasad zabudowy i zagospodarowania, które wynikają z dogodnego dla zabudowy mieszkaniowej położenia obszaru opracowania planu;

- prawo własności - poprzez brak zapisów ograniczających obecne uprawnienia wykonywania własności;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń, mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu;

- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz ustalenia dot. realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustalaniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Dobroszyce uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a także ważył interes publiczny i prywatny.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodziła potrzeba ich rozstrzygnięcia

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4.

W zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z planowanych dróg wewnętrznych wyznaczonych w uprzednio sporządzonym planie miejscowym, a także poprzez możliwość realizacji dodatkowych dróg wewnętrznych (niepublicznych) - tym samym nie zachodziła potrzeba wyznaczania nowych dróg publicznych;

- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wprowadzono ustaleń mogących pogorszyć możliwość funkcjonowania komunikacji publicznej;

- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie zapewniono możliwość realizacji chodników, ścieżek rowerowych oraz jezdni na terenach przeznaczonych pod komunikację; dopuszczono także zagospodarowanie w formie ciągów pieszo-jezdnych o charakterze uspokojonym.

Przedmiotowy plan położony jest w sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na zasadzie kontynuacji bezpośrednio przyległej strefy będącej w trakcie zagospodarowywania. Jednocześnie tereny przeznaczone pod dalszy rozwój funkcji mieszkaniowych, położone są w sąsiedztwie terenów częściowo uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej (na obszarze opracowania planu znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna przewidziana do dalszej rozbudowy).

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Dobroszyce przyjęła uchwałę Nr IX-93/2019 z dnia 25 czerwca 2019r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobroszyce i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 – 2018 wraz z opracowaniem programu ich sporządzania”, stanowiącego załącznik nr 1 do w/w uchwały.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz propozycjami polityki gminy, dotyczącej sporządzania dokumentów planistycznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody Gminy Dobroszyce wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składać się będą podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu.

Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, z ustaleń planu wynikają nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (dalsza rozbudowa sieci infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej). W planie założono obsługę komunikacyjną w oparciu o układ komunikacyjny wynikający z uprzednio sporządzonego

planu. Tym samym z ustaleń planu wynika wymóg kontynuacji dalszych wykupów terenów pod drogi publiczne klasy lokalnej (tereny oznaczone w planie symbolami KDL) i klasy dojazdowej (tereny oznaczone w planie symbolami KDD).

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest w pełni zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.