

UCHWAŁA RADY GMINY DOBROSZYCE
NR XXIV/124/2009

z dnia 23 kwietnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Strzelce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr IX-51/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Strzelce, Rada Gminy Dobroszyce, po stwierdzeniu zgodności zmiany planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce (uchwała nr XXXVI-176/97 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 30 czerwca 1997 r. z późniejszymi zmianami) uchwała, co następuje:

R O Z D Z I A Ł 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dobroszyce nr XII-54/99 z dnia 23 lipca 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 27, poz. 1255) – dla obszaru położonego we wsi Strzelce, zwaną dalej planem.
2. Ustalenia planu obejmują obszar położony w obrębie geodezyjnym Strzelce (zawierający działki o numerach geodezyjnych 198 i 199, o łącznej powierzchni 6,26 ha), zgodnie z granicami wyznaczonymi na rysunku planu, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1.

§ 2

1. Integralnymi częściami ustaleń planu jest niniejsza uchwała oraz:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu 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.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające;
 - 3) symbole i oznaczenia funkcji terenów jednostek;
 - 4) granica wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolem;
 - 5) granica ekosystemu wodno-łąkowo-leśnego;
 - 6) główny wjazd na teren;
 - 7) oznaczenie stanowiska archeologicznego wraz z numerem.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu posiadają znaczenie informacyjne.

§ 3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie przeznaczenia (użytkowania, funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 2) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

- 4) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia loggii, do powierzchni terenu, na której usytuowane są te budynki;
- 5) **rysunku planu** – należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **strefie** – należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 7) **terenie jednostki** – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji przeważającej (dominującej), ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 8) **zabudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pomników, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury; przez zabudowę rozumie się również takie elementy sieci technicznych oraz sieci uzbrojenia terenu, które wymagają obiektów o charakterze kubaturowym;
- 9) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4

1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające teren jednostki oznaczony symbolem UST/WS, dla którego określono nowe przeznaczenie (funkcję) oraz zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami § 6.
2. Linie rozgraniczające teren jednostki, o której mowa w ust. 1, stanowią jednocześnie granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, o których mowa w przepisach szczególnych.
3. Na terenie jednostki, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się zieleni i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.
4. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§ 5

Ustala się 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w wysokości 1%.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe

§ 6

Teren UST/WS

1. Dla terenu jednostki oznaczonego na rysunku planu symbolem **UST/WS** i opisanego na rysunku planu jako *teren sportu i rekreacji, usług turystyki oraz wód powierzchniowych* ustala się z zastrzeżeniem ust. 2 przeznaczenie pod:
 - 1) **obsługę turystyki** – należy przez to rozumieć działalność obiektów i zespołów takich jak: hotele, motele, zajazdy, schroniska młodzieżowe, domy wczasowe, pola biwakowe, kempingi oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych lub uzupełniających działalności takich jak: sale konferencyjne, sale wystawiennicze itp.;
 - 2) **urządzenia sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć działalność obiektów i ośrodków rekreacyjnych, takich jak siłownie, solaria, kręgielnie, sale bilardowe, itp., a także terenowe urządzenia plażowe i sportowe jak korty, boiska, bieżnie itp.;
 - 3) **gastronomię** – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajlbary, winiarnie, puby, stołówki oraz inne obiekty służące do wykonywania podobnych lub uzupełniających działalności takich jak: sale dyskotekowe, sale taneczne itp.;
 - 4) **usługi medycyny konwencjonalnej i niekonwencjonalnej** – należy przez to rozumieć: poradnie medyczne, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, gabinety paramedyczne, a także obiekty służące do wykonywania podobnych funkcji;
 - 5) **wody powierzchniowe** służące funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej wraz z obiektami takimi jak mury oporowe, bulwary, nabrzeża, pomosty, przystanie, kąpieliska, itp.;
 - 6) **zieleni** spełniającej funkcje wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne;
 - 7) **handel** – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do wykonywania funkcji handlu detalicznego małopowierzchniowego, towarzyszącego innym dopuszczonym w planie funkcjom terenu;
 - 8) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ograniczenia dotyczące przeznaczenia:
 - 1) **wody powierzchniowe**, o których mowa w ust. 1 pkt 5, dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego określonego na rysunku planu i oznaczonego symbolem (WS);

- 2) **usługi medycyny konwencjonalnej i niekonwencjonalnej**, o których mowa w ust. 1 pkt 4, **handel**, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, oraz **mieszkania towarzyszące**, o których mowa w ust. 1 pkt 8, dopuszcza się wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 2 kondygnacje nadziemne bez uwzględnienia poddasza, dopuszcza się poddasze w dachu stromym;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższego gzymsu lub okapu wynosi 8 m;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od projektowanego poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 12 m;
 - 4) dachy budynków z zastrzeżeniem pkt 5 i 6 należy kształtować jako strome: dwuspadowe lub wielospadowe (czterospadowe, naczółkowe, mansardowe itp.), o symetrycznym nachyleniu połaci wynoszącym od 35° do 45°, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji; poddasze doświetlać lukarnami lub za pomocą okien połaciowych;
 - 5) dla budynków jednokondygnacyjnych takich jak: garaże, budynki gospodarcze, dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 35°;
 - 6) w przypadku realizacji dachów mansardowych dopuszcza się inne nachylenie połaci niż określone w pkt 4;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości 0,5;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna, o której mowa w przepisach szczególnych, musi wynosić bez uwzględnienia powierzchni wód powierzchniowych min. 65% pozostałej powierzchni działki budowlanej;
 - 9) wzdłuż granic terenu jednostki, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą ekosystemu wodno-łąkowo-leśnego, ustala się przeznaczenie terenu wyłącznie pod zieleń i wjazdy na teren wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
 - 10) ustala się wymóg pokrycia zielenią wszystkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych;
 - 11) ustala się wymóg pokrycia zielenią wysoką min. 20% działki;
 - 12) dopuszcza się różne formy grodzienia działek, a w szczególności poprzez ogrodzenia w formie parkanów i płotów, zieleni w formie szpalerów zieleni i żywopłotów;
 - 13) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) teren znajduje się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Trzebnickie;
 - 2) obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w celu nawiązania do historycznej zabudowy wsi Strzelce obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia dotyczące formy planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ust. 3;
 - 2) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne-wielokulturowe, które zostało oznaczone na rysunku planu symbolem i numerem stanowiska 14 AZP 76-31 – w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie prac ziemnych i przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową, wyprzedzając realizację inwestycji.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się wielkość nowo projektowanych działek budowlanych wynoszącą minimum 0,5 ha;
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie dojazdów pieszo-jezdnych stanowiących drogi wewnętrzne o szerokości min. 8 m (w liniach podziału geodezyjnego), służących zapewnieniu dostępu działek budowlanych do drogi publicznej;
 - 2) na rysunku planu wyznaczono orientacyjne miejsce głównego wjazdu na teren;
 - 3) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych, towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla obiektów związanych z obsługą turystyki ustala się zorganizowanie minimum 30 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych;

- b) dla budynków związanych z obsługą sportu, rekreacji i gastronomii ustala się zorganizowanie minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w rozdziale 3.
8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie określa się ustaleń wynikających z położenia obszaru objętego opracowaniem planu w zasięgu terenu górniczego, zgodnie z pokazaną na rysunku planu granicą, ponieważ obszar opracowania jest obszarem poeksploatacyjnym złoża kruszywa naturalnego, który wymaga działań rekultywacyjnych zgodnych z ustaleniami niniejszego planu.
9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie określa się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak takich terenów;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

R O Z D Z I A Ł 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 7

Ogólne zasady uzbrojenia terenu

Na terenach własnych inwestorów możliwa jest realizacja urządzeń technicznych uzbrojenia, towarzyszących inwestycjom.

§ 8

Zaopatrzenie w wodę

1. Zaopatrzenie w wodę poprzez budowę sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia.
2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z wody podziemnej z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 9

Gospodarka ściekowa

1. Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków bytowych, komunalnych i opadowych należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (sieci, przepompownię, oczyszczalnię).
2. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowych, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zakazuje się stosowania indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków.
4. Wyklucza się realizację inwestycji wymagających odprowadzenia ścieków przemysłowych.
5. Ścieki deszczowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi należy zneutralizować i oczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych.

§ 10

Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej według technicznych warunków przyłączenia uzyskanych od operatora sieci.
2. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania mocy zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych (poza obszarem opracowania) lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia uzyskanych od operatora sieci.
3. Na terenach własnych inwestora dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.
4. Na obszarze objętym planem zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 11

Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) poprzez budowę sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, w uzgodnieniu z operatorem sieci.

§ 12

Zaopatrzenie w energię cieplną

Zaopatrzenie w energię cieplną poprzez indywidualny system zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.

§ 13

Sieci telekomunikacyjne

1. Przyłączenie do sieci telefonicznej wg technicznych warunków przyłączenia operatora lokalnego.
2. Dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekąźnikowych, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 14

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

R O Z D Z I A Ł 4

Ustalenia końcowe

§ 15

W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Dobroszyce nr XII-54/99 z dnia 23 lipca 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 27, poz. 1255).

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

EDWARD PODCZASZYŃSKI

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Strzelce

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Strzelce do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 15 grudnia 2008 r. do 16 stycznia 2009 r., oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, nie zgłoszono uwag do projektu planu.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu 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. Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zmianami) 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 projekt planu zakłada dostęp obszaru opracowania do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
 - 2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej projekt planu zakłada:
 - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) budowę sieci wodociągowej,
 - c) do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania.
2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Dobroszyce.

§ 2

Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1, 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,
 - g) z innych środków zewnętrznych;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.