

UCHWAŁA NR XXXVI/217/2013
RADY GMINY KAMIENIEC ZĄBKOWICKI

z dnia 27 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działki nr 664 w miejscowości Doboszowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVII/173/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 664 w miejscowości Doboszowice, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/180/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 27 marca 2013 roku, Rada Gminy Kamieniec Ząbkowicki uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 664 w miejscowości Doboszowice.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) nr 2 – rozstrzygnięcie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 664 w miejscowości Doboszowice;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), a także normy branżowe;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię którą nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,0m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury oraz nośników reklamowych;

- 8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach stromy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;
- 9) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną;
- 10) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, linie i obiekty techniczne niezbędne do funkcjonowania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), telekomunikacyjnej, melioracyjnej i innych, w tym przyłącza sieci, a także służące zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania gospodarki odpadami.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu lub brak potrzeb nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, tereny sportu, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 2) zakaz stosowania reklam.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 8. Celem ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę w granicach obszaru objętego planem, jako zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Doboszowice, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, poprzez:
 - a) kształtowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu walorów kulturowych obszarów zabudowy sąsiedniej,
 - b) realizację zabudowy nawiązującej do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły budynków, ilości i wysokości kondygnacji,

- c) zakaz lokalizacji obiektów w formie dominant przestrzennych;
- 2) ochronę w granicach obszaru objętego planem, jako zlokalizowanych w strefie ochrony archeologicznej, poprzez prowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi na warunkach określonych w ustawie o zabytkach i opiece nad zabytkami.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się sytuowanie budynków na obszarze objętym planem zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działek;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działek;
- 4) minimalną intensywność zabudowy: 0,2;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 7) dachy płaskie, symetryczne dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 18-40°, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) dopuszczalne odstępstwa od wyznaczonego kąta dachu poza głównymi połaciami dachu dla elementów budynków takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy i ganki, jednak z zastosowaniem kąta nachylenia nie większego niż 45°;
- 9) dachy wykonane z materiałów o wykończeniu matowym;
- 10) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w minimalnej liczbie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
– 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 11) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, z dopuszczeniem zaliczania do bilansu przyulicznych miejsc postojowych.

§ 10. 1. W ramach planu nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 12m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 1200m²;
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie komunikacyjne terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową nr 3178D zlokalizowaną przy północnej granicy obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji poza obszarem w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) docelowo odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, a do czasu budowy sieci kanalizacyjnej do bezodpływowych zbiorników;
- 5) obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie opracowania z dopuszczeniem odprowadzania do potoku Grzmiąca na zasadach określonych w ustawie prawo wodne;

- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także z odnawialnych źródeł energii w zakresie indywidualnych instalacji solarnych na budynkach oraz wymienników ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej rozbudowy oraz przebudowy;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów uniemożliwiającego docelową realizację ustaleń planu.

§ 13. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

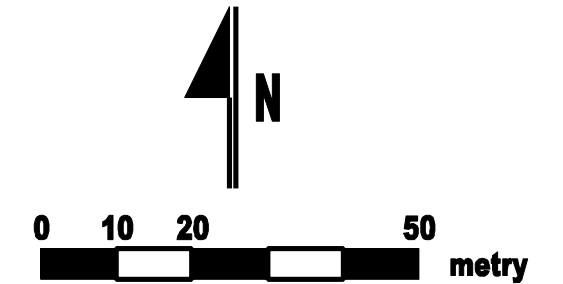
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kamieniec Ząbkowicki.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 664 W MIEJSCOWOŚCI DOBOSZOWICE





Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVI/217/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 27 listopada 2013 r.

Skala 1 : 1000



OBJAŚNIENIA

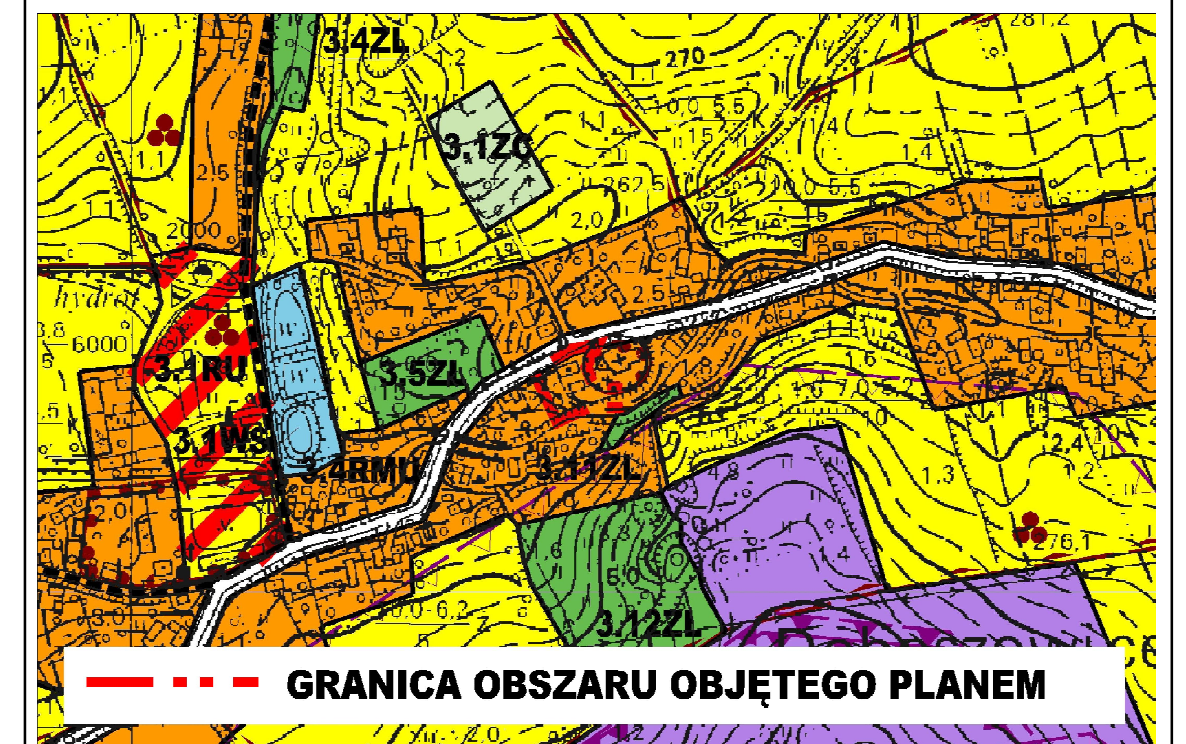
Obowiązujące ustalenia planu

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy

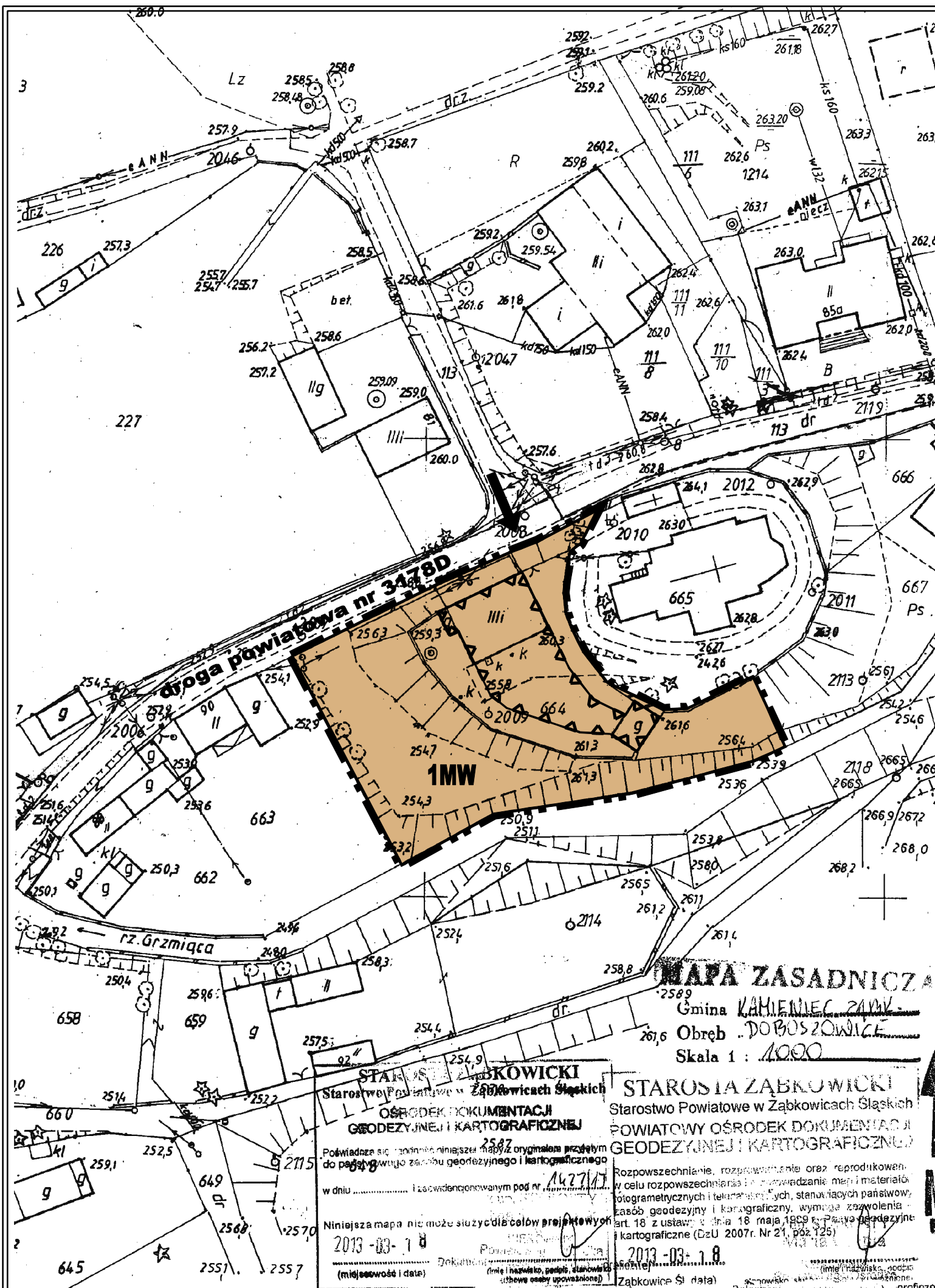
Oznaczenia informacyjne

-  Istniejący wjazd

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAMIENIEC ZĄBKOWICKI UCHWAŁA NR XXVIII/180/2013 RADY GMINY KAMIENIEC ZĄBKOWICKI Z DNIA 27 MARCA 2013R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/217/2013
Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki
z dnia 27 listopada 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 664 W MIEJSCOWOŚCI DOBOSZOWICE**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 664 w miejscowości Doboszowice nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/217/2013
Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki
z dnia 27 listopada 2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 664 w miejscowości Doboszowice nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Z tego względu odstąpiono od dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.).

Uzasadnienie
do uchwały Nr XXXVI/217/2013
Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki
z dnia 27 listopada 2013 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 664
w miejscowości Doboszowice.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, stanowiącym akt prawa miejscowego, określającym przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi kolejny etap planowania przestrzennego w gminie, w sposób wiążący realizujący wytyczne polityki przestrzennej określone w studium.

Podstawę do opracowania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi uchwała nr XXVII/173/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 664 w miejscowości Doboszowice.

Opracowanie planu miejscowego miało na celu ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi, związanymi przeznaczeniem budynku na cele mieszkalne oraz zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/180/2013 Rady Gminy Kamieniec Ząbkowicki z dnia 27 marca 2013 roku. W opracowaniu planu miejscowego uwzględniono, obok uwarunkowań lokalnych terenu objętego opracowaniem, a także uwarunkowań prawnych, wytyczne ujęte w studium, dotyczące zasad i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek terenowych wyznaczonych w studium.

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego nie zostały złożone wnioski przez osoby fizyczne.

Projekt studium poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem, opiniowaniem i konsultacją społeczną, określonymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy Kamieniec Ząbkowicki przedmiotowej uchwały.