

UCHWAŁA NR XXIII/134/12
RADY GMINY W DOBRYSZYCACH

z dnia 30 marca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobryszycy.

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; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz.1441; Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz.327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz.41; nr 141, poz.1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz.1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803; Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą Nr XVIII/135/08 Rady Gminy w Dobryszycach z dnia 21 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobryszycy w miejscowości Dobryszycy pomiędzy ul. Leśną oraz ul. Źródlaną, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobryszycy **Rada Gminy w Dobryszycach uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobryszycy dla obszaru w miejscowości Dobryszycy przy ul. Leśnej - ul. Źródlanej.**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Dobryszycy w miejscowości Dobryszycy – zwany dalej planem stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunek w skali 1 :1000 - załącznik graficzny - Nr 1 do niniejszej uchwały będący jej integralną częścią i obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Gminy w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu i są zgodne z granicami określonymi w uchwale Nr XVIII/135/08 Rady Gminy w Dobryszycach z dnia 21 sierpnia 2008 r. a obszar objęty tą granicą jest zawarty pomiędzy pasami drogowymi dróg publicznych kategorii powiatowej (obecnie ul. Leśną, ul. Cmentarną), pasem drogowym drogi publicznej kategorii gminnej (obecnie ul. Źródlaną) i od północy nie przekracza trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym - rysunkiem planu;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze planu - należy przez to rozumieć teren objęty granicami określonymi w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania ustalonym planem;

- 5) linii rozgraniczającej pas drogowy – należy przez to rozumieć granicę oddzielającą teren przeznaczony na pas drogowy od terenu możliwego do zagospodarowania innego niż dla potrzeb komunikacji kołowej i pieszej, a w przypadku stawiania nowego ogrodzenia także nieprzekraczalną linię lokalizacji tego ogrodzenia;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o ustalonym planem przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub literowym i numerem;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć, ustalone planem, obowiązującą i przeważającą na danym terenie funkcję i sposób jego zagospodarowania;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć, ustalony planem, dodatkowy sposób użytkowania danego terenu związany lub nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym;
- 9) procent zabudowy działki – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach wskaźnik, określający stosunek wielkości sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce, do powierzchni działki zawartej w jej granicach;
- 10) teren biologicznie czynny - należy przez to rozumieć teren określony w obowiązujących warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) poziomie „0” – należy przez to rozumieć poziom posadzki najniższej kondygnacji naziemnej na stropie nad piwnicą lub na podłożu na ziemi;
- 12) obowiązującej linii zabudowy od strony drogi - należy przez to rozumieć obowiązującą granicę lokalizacji budynków od strony drogi, mierzoną od ich kondygnacji naziemnych;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę lokalizacji budynków od strony drogi mierzoną od ich kondygnacji naziemnych;
- 14) pierwszej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najbliższą - dopuszczoną planem - granicę lokalizacji budynków od strony drogi, mierzoną od ich kondygnacji naziemnych;
- 15) usługi – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie świadczenia usług bytowych (w tym rzemieślniczych), związanych z wykonywaniem wolnego zawodu a także handel detaliczny – związanych z funkcją osiedla mieszkaniowego.

§ 3. Na rysunkach planu obowiązują następujące oznaczenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, ustalonym planem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) wyróżniki literowe i numery – zwane dalej symbolami i ustalone planem przeznaczenie terenów oznaczonych tymi symbolami w tym:
 - a) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona zabudową usługową;
 - b) **MR** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, zielarskich, ogrodniczych lub produkcji paszy zielonej;
 - c) **KD** - pas drogowy drogi klasy dojazdowej;
 - d) **E** - teren lokalizacji stacji transformatorowej; pozostałe oznaczenia na rysunku planu a w szczególności naniesienia liniami przerywanymi – są orientacyjne i mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru planu

§ 4. W zakresie ładu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem - ustala się:

- 1) obowiązek dostosowania charakteru i skali nowej architektury do skali istniejącej zabudowy, charakteru zagospodarowania otaczającego terenu i krajobrazu otwartego;

- 2) maksymalnego zachowania istniejących nielicznych drzew – w tym owocowych oraz zaspokojenia wszystkich potrzeb parkingowych i garażowych w obrębie granic własnej nieruchomości;
- 3) zakaz obniżania estetyki otoczenia poprzez stwarzanie dysonansów stosowaną formą zabudowy, sposobem wykorzystania terenu działki lub zastosowaną reklamą wizualną.

§ 5. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się w następujący sposób:

- 1) dla fragmentu obszaru zlokalizowanego bezpośrednio wzdłuż granicy północno-zachodniej i południowo-zachodniej pozostawia się obsługę drogami publicznymi kategorii powiatowej (obecnie ulicą Leśną i ulicą Cmentarną);
- 2) dla istniejącej zabudowy przy ul. Źródlanej, pozostawia się obsługę drogą publiczną kategorii gminnej (obecnie ulicą Źródlaną);

2. Dla projektowanych dróg ustala się pas drogowy szerokości 10,0 m zagospodarowany w sposób następujący:

1) pas drogi **1KD** :

- a) jedna jezdnia dwupasowa, dwukierunkowa szerokości 5,5 m, zlokalizowana bezpośrednio przy północnej linii rozgraniczającej pas drogowy;
- b) pas pieszo-rowerowy szerokości 3,0 m, oddzielony od jezdni 1,5 m pasem zieleni niskiej i żywopłotem;

2) pas drogi **2KD** - jedna jezdnia dwupasowa, dwukierunkowa szerokości 5,5 m, zlokalizowana w środku pasa drogowego, po obu stronach chodniki szerokości 1,5 m, oddzielone od jezdni pasami zieleni niskiej szerokości 0,75m. Południowo-wschodni odcinek drogi **2KD**, prostopadły do drogi publicznej kategorii powiatowej (ulicy Cmentarnej) – jedna jezdnia dwupasowa, dwukierunkowa szerokości 5,0 m, zlokalizowana przy południowo-wschodniej granicy jej pasa drogowego, chodnik szerokości 1,5 m zlokalizowany przy jezdni i pas zadrzewienia stanowiący zieleń izolacyjną szerokości 3,5 m, zlokalizowany przy granicy północno-wschodniej pasa drogowego tego odcinka.

3. W granicach planu projektuje się zjazd publiczny z drogi **1KD** na ulicę Źródlaną a w przyszłości -w drodze decyzji - możliwość urządzenia poza granicami i ustaleniami planu, zjazdu publicznego z drogi **1KD** na ulicę Leśną (drogę publiczną kategorii powiatowej). Oś zjazdu jezdni drogi **1KD** na drogę kategorii gminnej - ul. Źródlaną (a w przyszłości na drogę kategorii powiatowej - ul. Leśną) na długości ok. 15,0 m należy sytuować prostopadle do osi jezdni tych dróg. Przy skrzyżowaniu dróg obowiązują ścięcia - o wymiarach min. 5,0 m x 5,0 m - linii rozgraniczających pasy drogowe tych dróg.

4. Na obszarze planu nakłada się obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej działki.

§ 6. 1. Część obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu stanowi teren zmeliorowany a w związku z tym przypomina się, że istniejące urządzenia melioracji szeregowej podlegają ochronie.

2. Na terenach zmeliorowanych, przed przystąpieniem do realizacji nowej zabudowy, powstaje obowiązek przebudowy sieci drenarskich kolidujących z projektowaną inwestycją, po uzgodnieniu z Zarządcą tej sieci.

§ 7. 1. Z obszaru objętego planem projektuje się odprowadzanie nieczystości ciekłych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej istniejącej w ulicy Leśnej i ulicy Cmentarnej oraz jej rozbudowie w projektowanych pasach dróg dojazdowych.

2. W zakresie gospodarowania ściekami, na podstawie przepisów odrębnych obowiązuje:

- 1) zakaz budowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe na terenach możliwych do obsłużenia kanalizacją sanitarną;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do środowiska w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje bezwzględny nakaz likwidacji istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

§ 8. 1. Zgodnie z odrębnymi przepisami, przy braku kanalizacji deszczowej, istnieje obowiązek odprowadzania wód opadowych na teren własnej działki.

2. Po zrealizowaniu sieci kanalizacji deszczowej w tej części gminy zaistnieje obowiązek odprowadzania wód opadowych do tej sieci.

§ 9. W zakresie gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych, wytwórców odpadów obowiązuje:

- 1) wyposażanie każdej nieruchomości w urządzenia utrzymywane w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, służące do zbierania odpadów poprzez umieszczanie ich w pojemnikach, segregowanie i magazynowanie w celu przygotowania do selektywnego odbioru przez podmiot prowadzący działalność w zakresie transportu odpadów na miejsce ich odzysku lub unieszkodliwienia;
- 2) czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie działki odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, transportowania ich, przez odpowiednio do tego celu powołane służby do zakładów przetwórczych a części nie nadające się do wykorzystania - na miejsca składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone.

§ 10. 1. W zakresie poziomu hałasu, na podstawie przepisów szczególnych, dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu obowiązują następujące wskaźniki warunków korzystania ze środowiska w odniesieniu do jednej doby:

- 1) Dopuszczalny poziom hałasu powodowany przez linie elektroenergetyczne:
 - a) określony dla przedziału czasu odniesienia równego 16 godzinom – 50dB,
 - b) określony dla przedziału czasu odniesienia równego 8 godzinom – 45dB;
- 2) Dopuszczalny poziom hałasu powodowany przez drogi:
 - a) określony dla przedziału czasu odniesienia równego 16 godzinom – 60dB,
 - b) określony dla przedziału czasu odniesienia równego 8 godzinom – 50dB;
- 3) Dopuszczalny poziom hałasu powodowany przez pozostałe obiekty będące źródłem hałasu:
 - a) określony dla przedziału czasu odniesienia równego 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym - 55dB,
 - b) określony dla przedziału czasu równego 1 najmniej korzystnej godzinie nocy – 45dB.

2. Wskaźniki warunków korzystania ze środowiska mające zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Dopuszczalny długotrwały średni poziom dźwięku A powodowany przez linie elektroenergetyczne:
 - a) określony dla przedziału czasu odniesienia równego wszystkim dobom roku – 50dB,
 - b) określony dla przedziału czasu odniesienia równego wszystkim porom nocy – 45dB;
- 2) Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A powodowany przez drogi:
 - a) określony dla przedziału czasu odniesienia równego wszystkim dobom roku – 60dB,
 - b) określony dla przedziału czasu odniesienia równego wszystkim porom nocy – 50dB;
- 3) Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A powodowany przez pozostałe obiekty i działalności będące źródłem hałasu:
 - a) określony dla przedziału czasu odniesienia równego wszystkim dobom roku – 55dB,
 - b) określony dla przedziału czasu odniesienia równego wszystkim porom nocy – 45dB.

§ 11. W zakresie ochrony interesów osób trzecich, na podstawie przepisów szczególnych obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkiej działalności produkcyjnej i usługowej mogącej stwarzać wobec sąsiednich nieruchomości mieszkalnych uciążliwości takie jak: emisje substancji szkodliwych, wytwarzanie hałasu, wibracji, drażniących woni, pylenia lub światła o natężeniu przekraczającym dopuszczalne.

§ 12. 1. Dla zapewnienia zasilania w media budynków na obszarze planu ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej istniejącej w ulicach: Leśnej, Cmentarnej, Źródlanej i jej rozbudowie w projektowanych pasach dróg dojazdowych, uwzględniającej wymóg instalacji hydrantów dla potrzeb p. poż.;

- 2) zasilanie energią elektryczną z istniejącego systemu elektroenergetycznego i projektowanej stacji transformatorowej z nakazem prowadzenia kablami projektowanej sieci i przyłączy elektroenergetycznych dla nowych budynków;
- 3) dla potrzeb funkcjonowania projektowanych obiektów budowlanych na obszarze objętym ustaleniami niniejszego planu, ustala się możliwość zasilania gazem w miarę pojawienia się na tym terenie możliwości instalacji sieci gazowej;
- 4) dla potrzeb telekomunikacji ustala się budowę kanalizacji kablowej oraz linii kablowych podziemnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej - z wbudowanych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej takich jak: słupy, wieże i anteny lecz nie wyższych niż max. 15,0 m.

3. Na obszarze objętym niniejszym planem zakazuje się budowy napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

4. Dla obszaru objętego planem, przed realizacją zagospodarowania działek, należy opracować założenia wstępne do projektu drogowego pasów drogowych, z uwzględnieniem docelowej „niwelety” dróg oraz lokalizacji ciągów infrastruktury technicznej dla obsługi terenów przyległych i pasów drogowych a także w zakresie odprowadzenia wód opadowych powierzchniowych poza teren projektowanego osiedla z zaleceniem lokalizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej poza pasami jezdni.

Rozdział 3.

Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa.
 2. Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linia rozgraniczająca pas drogowy:
 - a) drogi **2KD** - 5,0 m od osi pasa drogowego,
 - b) ulicy Cmentarnej - min. 10,0 m od osi jezdni,
 - c) ulicy Leśnej - min. 10,0 m od osi jezdni,
 - d) ulicy Źródlanej - min. 6,0 m od osi jezdni;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy :
 - a) dla nowych obiektów mieszkalnych od ulicy Cmentarnej i ulicy Leśnej – min. 15,0 m od osi jezdni (5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy),
 - b) od ulicy Źródlanej – min. 10,0 m od osi jezdni (4,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy),
 - c) od drogi **2KD** – min. 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
 - d) odległość od pozostałych granic działki – zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi z tym, że dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w północno-wschodnich granicach działek, łączenia budynków w zabudowie bliźniaczej lub łączenia działek dla budynków wolnostojących – zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu,
- 3) gabaryty projektowanych budynków:
 - a) budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje naziemne w tym jedna jako poddasze użytkowe (mieszkalne):
 - poziom „0” budynku na wysokości max. 90 cm od docelowego poziomu korony drogi przy wjeździe na działkę,
 - dachy dwuspadowe - na rzutach poziomych prostych lub rozwiniętych - o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 40°, dopuszcza się dachy naczółkowe,

- możliwość oświetleń światłem dziennym pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu za pomocą facjatek czy okien dachowych,
- gzyms główny budynku mieszkalnego lub okap dachu na poziomie max. 350 cm od poziomu „0” budynku,

b) budynki gospodarcze, usługowe i garaże wolnostojące – jednokondygnacyjne:

- poziom „0” budynku na wysokości max. 30 cm od docelowego poziomu korony drogi przy wjeździe na działkę,
- dachy dwuspadowe - na rzutach poziomych prostych lub rozwiniętych - o nachyleniu połaci dachowej od 32^o do 40^o lub płaskie,

4) dane powierzchniowe:

- a) procent zabudowy działki – max. 30% powierzchni działki budowlanej, pozostała część jej powierzchni ma pozostać biologicznie czynna,
- b) minimalna powierzchnia działki – 600 m².

5) możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lecz zgodny z przeznaczeniem określonym w ust. 1 i warunkami określonymi w ust. 2.

3. Zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy od drogi.

4. Dopuszcza się przykrycie dachami płaskimi budynków gospodarczych, usługowych i garaży wolnostojących.

5. Dopuszcza się lokalizację garaży zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bliżej niż określona planem nieprzekraczalna linia zabudowy lecz w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy określony planem.

6. Działki związane z funkcjonującą zabudową zagrodową (nr ewid. 226; 227/1; 227/3; 228; 229; 231) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu do czasu zmiany ich funkcji. Do tego czasu odcinek drogi 2KD przechodzący przez te działki nie będzie realizowany poza wąskim pasem wchodzącym na dz. o nr ewid. 231.

7. Dla terenu **1MN** ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia rozgraniczająca pas drogowy ulicy Leśnej – min. 10,0 m od osi jezdni,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Leśnej - min. 15,0 m od osi jezdni (5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy),
- 3) odległość od pozostałych granic działki – zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- 4) gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje naziemne w tym jedna jako poddasze użytkowe (mieszkalne):

- poziom „0” budynku na wysokości max. 90 cm od poziomu korony drogi przy wjeździe na działkę,
- dachy dwuspadowe - na rzutach poziomych prostych lub rozwiniętych - o nachyleniu połaci dachowej od 32^o do 40^o, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- możliwość oświetleń światłem dziennym pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu za pomocą facjatek czy okien dachowych,
- gzyms główny budynku mieszkalnego lub okap dachu na poziomie max. 350 cm od poziomu „0” budynku,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jednokondygnacyjne:

- poziom „0” budynku na wysokości max. 30 cm od poziomu korony drogi przy wjeździe na działkę,
- dachy dwuspadowe - na rzutach poziomych prostych lub rozwiniętych - o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 40° lub płaskie

5) dane powierzchniowe:

- a) procent zabudowy działki – max. 30% powierzchni działki budowlanej, pozostała część jej powierzchni ma pozostać biologicznie czynna,
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

6) możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lecz zgodny z przeznaczeniem określonym w ust. 1 i warunkami określonymi w ust. 2.

3. Zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy od drogi.

4. Dopuszcza się przykrycie dachami płaskimi budynków gospodarczych i garaży wolnostojących.

5. Dla terenu **2MN** ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia rozgraniczająca pas drogowy drogi **2KD** i **1KD** – 5,0 m od osi tego pasa,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi **2KD** i **1KD** - min. 10,0 m od osi pasa drogowego (5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy),
- 3) odległość od pozostałych granic działki – zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- 4) gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje naziemne w tym jedna jako poddasze użytkowe (mieszkalne):

- poziom „0” budynku na wysokości max. 90 cm od poziomu korony drogi przy wjeździe na działkę,
- dachy dwuspadowe - na rzutach poziomych prostych lub rozwiniętych - o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 40°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- możliwość oświetleń światłem dziennym pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu za pomocą facjatek czy okien dachowych,
- gzyms główny budynku mieszkalnego lub okap dachu na poziomie max. 350 cm od poziomu „0” budynku,

b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jednokondygnacyjne:

- poziom „0” budynku na wysokości max. 30 cm od poziomu docelowej korony drogi przy wjeździe na działkę,
- dachy dwuspadowe - na rzutach poziomych prostych lub rozwiniętych - o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 40° lub płaskie,

5) dane powierzchniowe:

- a) procent zabudowy działki – max. 30% powierzchni działki budowlanej, pozostała część jej powierzchni ma pozostać biologicznie czynna,
- b) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,

3. Zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii od strony drogi.

4. Dopuszcza się przykrycie dachami płaskimi budynków gospodarczych i garaży wolnostojących.

5. Dla terenu **3MN** ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa związana z rolnictwem, poza magazynowaniem płodów rolnych w silosach.

2. Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia rozgraniczająca pas drogowy drogi **1KD** i **2KD** – 5,0 m od osi pasa drogowego,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi **1KD** i **2KD** – min. 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
- 3) odległość od pozostałych granic działki – zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi z tym, że dopuszcza się łączenia budynków w zabudowie bliźniaczej lub łączenia działek dla budynków wolnostojących – zgodnie z orientacyjną lokalizacją na rysunku planu,

4) gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje naziemne w tym jedna jako poddasze użytkowe (mieszkalne):

- poziom „0” budynku na wysokości max. 90 cm od docelowego poziomu korony drogi przy wjeździe na działkę,
- dachy dwuspadowe - na rzutach poziomych prostych lub rozwiniętych - o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 40°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- możliwość oświetlenia światłem dziennym pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu za pomocą facjatek czy okien dachowych,
- gzyms główny budynku mieszkalnego lub okap dachu na poziomie max. 350 cm od poziomu „0” budynku,

b) budynki gospodarcze, usługowe i garaże wolnostojące – jednokondygnacyjne:

- poziom „0” budynku na wysokości max. 30 cm od poziomu docelowej korony drogi przy wjeździe na działkę,
- dachy dwuspadowe - na rzutach poziomych prostych lub rozwiniętych - o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 40° lub płaskie,

5) dane powierzchniowe:

- a) procent zabudowy działki – max. 35% powierzchni działki, pozostała część jej powierzchni ma pozostać biologicznie czynna,
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m².

3. Zakazuje się zjazdu na działki terenu **MR** z drogi **2KD** maszynami rolniczymi.

4. Dopuszcza się przykrycie dachami płaskimi budynków gospodarczych, usługowych i garaży wolnostojących.

5. Działki związane z funkcjonującą zabudową zagrodową (nr ewid. 226; 227/1; 227/3; 228; 229; 231) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu do czasu zmiany ich funkcji. Do tego czasu odcinek drogi 2KD przechodzący przez te działki nie będzie realizowany poza wąskim pasem wchodzącym na dz. o nr ewid. 231.

6. Dla terenu **MR** ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MR/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa związana z osiedlem mieszkaniowym.

2. Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia rozgraniczająca pas drogowy drogi **1KD** i **2KD** – 5,0 m od osi pasa drogowego,
- 2) linia rozgraniczająca pas drogowy ulicy **Źródlanej** – 6,0 m od osi pasa drogowego,
- 3) wjazd na działki – z drogi **1KD** i **2KD** ,
- 4) obowiązująca linia zabudowy od drogi **2KD** – 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi **1KD** – 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
- 6) odległość od pozostałych granic działki – zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
 - a) budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje naziemne w tym jedna jako poddasze użytkowe (mieszkalne):
 - poziom „0” budynku na wysokości max. 90 cm od docelowego poziomu korony drogi przy wjeździe na działkę,
 - dachy dwuspadowe - na rzutach poziomych prostych lub rozwiniętych - o nachyleniu połąci dachowej od 32⁰ do 40⁰, dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - możliwość oświetleń światłem dziennym pomieszczeń mieszkalnych na poddaszu za pomocą facjatek czy okien dachowych,
 - gzyms główny budynku mieszkalnego lub okap dachu na poziomie max. 350 cm od poziomu „0” budynku,
 - b) budynki gospodarcze, usługowe i garaże wolnostojące – jednokondygnacyjne:
 - obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych i ew. postojowych dla maszyn rolniczych na terenie własnej działki

7) dane powierzchniowe:

- a) procent zabudowy działki – max. 35% powierzchni działki, pozostała część jej powierzchni ma pozostać biologicznie czynna,
- b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- c) procent zabudowy działki – max. 35% powierzchni działki budowlanej, pozostała część jej powierzchni ma pozostać biologicznie czynna.

3. Dopuszcza się przykrycie dachami płaskimi budynków gospodarczych, usługowych i garaży wolnostojących.

4. Dla terenu **MR/ MN** ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 18. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „E” ustala się przeznaczenie – lokalizacja słupowej stacji „trafo”. Zakaz innej zabudowy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny leżące na obszarze objętym planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu. Działki związane z funkcjonującą zabudową zagrodową (nr ewid. 226; 227/1; 227/3; 228; 229; 231) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu do czasu zmiany ich funkcji. Do tego czasu odcinek drogi 2KD przechodzący przez te działki nie będzie realizowany poza wąskim pasem wchodzącym na dz. o nr ewid. 231.

§ 20. Uchwala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na:

- 1) dla terenów przeznaczonych pod pasy drogowe - 0%,
- 2) dla terenów przeznaczonych pod działki budowlane - 30%.

§ 21. Do spraw z zakresu planowania przestrzennego dotyczących obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu, wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 22. Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze w granicach objętych jego opracowaniem, tracą moc wszystkie wcześniej uchwalone plany, wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego sprzeczne z ustaleniami tego planu.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobryczyce.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Dobryzycach

Grzegorz Zasempa

Rozstrzygnięcie w o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Dobryszycze dla terenu położonego w miejscowości Dobryszycze przy ul. Leśnej i ul. Źródlanej.

Uwagi zostały wniesione po wyłożeniu planu do publicznego wglądu w pierwszym postępowaniu w sprawie uchwalenia planu t. j. we wrześniu 2010 r. W czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w sierpniu 2011r. w czasie wznowionej procedury uchwalania planu w zakresie koniecznym, uwag nowych do projektu planu nie wniesiono.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717; z późn. zm.), po rozpatrzeniu uwag wniesionych do projektu planu określonego powyżej rozstrzyga się co następuje.

1. Uwzględnia się czasowo wniesione do rozwiązań projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu uwagi dotyczące braku zgody na budowę drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 2KD, przeprowadzonej w poprzek działek będących własnością osób zgłaszających uwagi t. j.:

- właściciela działki nr ewid. 226,
- właściciela działki nr ewid. 225,
- właściciela działki nr ewid. 228.

W uzasadnieniu uwagi wnioskujący podają fakt, iż swoje działki uprawiają jako użytki zielone (łąki).

2. Uwagi wniesione przez:

- właściciela działki nr ewid.227/1; 227/3,
- właściciela działki nr ewid.231,

uwzględnia się w części dotyczącej drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem **2KD** również czasowo. „Czasowość” ma polegać na zawieszeniu realizacji fragmentu drogi **2KD** na odcinku od działki o nr ewid. 226 do nr ewid. 231 włącznie, do czasu zmiany funkcji zabudowy i z nimi związanej z zagrodowej na mieszkaniową jednorodziną.

Rozstrzyga się w sposób negatywny uwagi wniesione przez dwie osoby t.j. pana Dygudę i panią Zawadzką a w części dotyczącej braku zgody na budowę drogi **1KD** , gdyż uwzględnienie tej uwagi niweczyło by możliwość realizacji całej drogi 1KD a co w efekcie sprawiło by prokurowanie całości ustaleń projektu planu za bezcelowe. Zapis będący wynikiem czasowego uwzględnienia uwag został zapisany w Uchwale w § 13 ust. 6 , § 16 ust. 5 i § 19 ust. 1 .

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/134/12
Rady Gminy w Dobryszycach
z dnia 30 marca 2012 r.

Rozstrzygnięcie w 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.

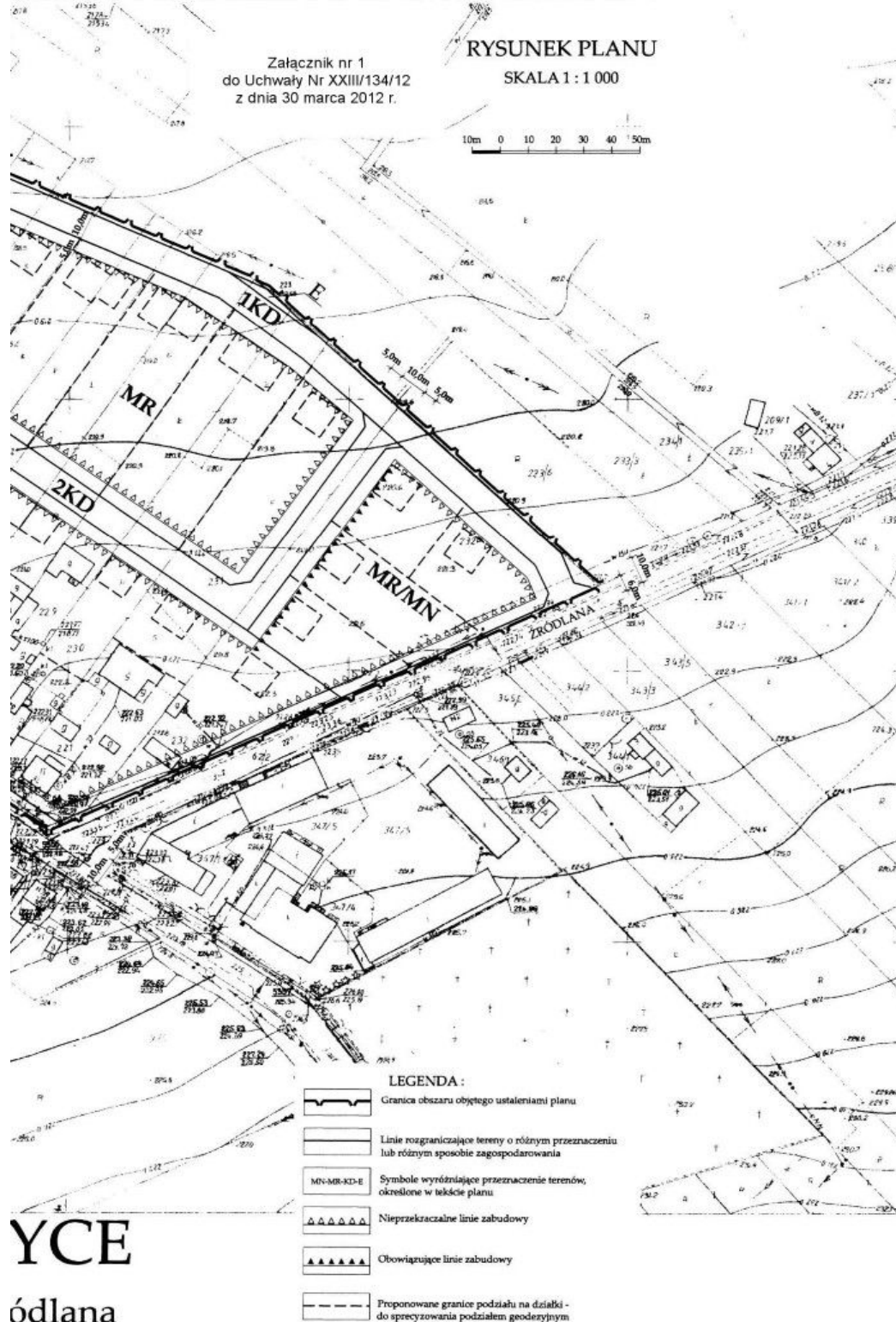
W świetle danych przedstawionych w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Dobryszycach, w rejonie ul. Leśnej i Źródlanej przyjmuje się, że przewidziane w planie miejscowym inwestycje drogowe oraz inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych. W kosztach realizacji tych inwestycji mogą również uczestniczyć podmioty prywatne zainteresowane inwestowaniem na terenie objętym planem.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/134/12
Rady Gminy w Dobryszycach
z dnia 30 marca 2012 r.

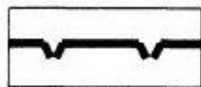
Załącznik graficzny do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Dobryszycy
- arkusz 1



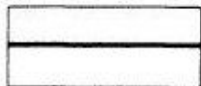
ROWANIA PRZESTRZENNEGO MENTU GMINY DOBRYSZYCE



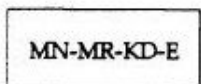
LEGENDA :



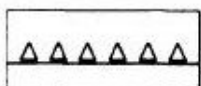
Granica obszaru objętego ustaleniami planu



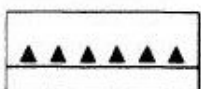
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnym sposobie zagospodarowania



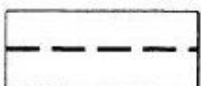
Symbole wyróżniające przeznaczenie terenów,
określone w tekście planu



Nieprzekraczalne linie zabudowy



Obowiązujące linie zabudowy



Proponowane granice podziału na działki -
do sprecyzowania podziałem geodezyjnym