UCHWAŁA Nr XXV/152/04
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 18 sierpnia 2004 roku

w sprawie: *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi* ***Kłaczyna (Celów)****, gm. Dobromierz.*

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz w związku z uchwałą nr XV/89/03 Rady Gminy Dobromierz z dnia 30 października 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Dobromierz uchwala**, co następuje:**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjno-usługowej, zmieniający ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobromierz zatwierdzonego uchwałą
   Nr VIII/45/03 Rady Gminy Dobromierz z dnia 28 marca 2003r. dla obszaru położonego w obrębie wsi Kłaczyna (Celów), gm. Dobromierz.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,70 ha, zlokalizowany przy drodze powiatowej nr 2793D.s
3. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1 000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.
4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały.

§ 2

W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

Ustala się następujące przeznaczenie i zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu.

- 1 P/U - Obecne użytkowanie, tereny rolne. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz lokalizacja wjazdu.

- 2,4 R - Obecne użytkowanie, tereny rolne. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

- 3 MN - Obecne użytkowanie, tereny rolne oraz droga dojazdowa i nieużytki. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna

linia zabudowy, zasada lokalizacji budynku na działce oraz lokalizacja wjazdu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułowane są w odniesieniu do następujących terenów:

- projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej,
- projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- Na terenie projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej ustala się lokalizację obiektów produkcyjnych oraz placów składowych i manewrowych związanych z działalnością produkcyjną i usługową (tartak) jako kontynuacja istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej zlokalizowanej na działce przyległej (poza obszarem opracowania planu). Projektowana zabudowa parterowa.

- Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego, możliwa jest realizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń. Budynek mieszkalny musi swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winien szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej. Zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastykowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej. Zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ochronie podlega:

- istniejący drzewostan na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego,
- powietrze atmosferyczne,
- wody powierzchniowe i podziemne,
- powierzchnia ziemi.

- Należy zachować istniejący drzewostan na terenach przyległych do obszaru objętego planem (wzdłuż dróg).
- Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych przyjaznych dla środowiska nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, itp.).
- Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
- Celem ochrony wód powierzchniowych należy dążyć do realizacji pełnego wyposażenia w urządzenia komunalne.
- Nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W razie stwierdzenia, w trakcie prac ziemnych, występowania stanowiska archeologicznego, kontynuacja działalności inwestycyjnej uzależniona jest od opinii Urzędu Ochrony Zabytków, którą należy uzyskać na piśmie.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

Na obszarze zabudowy usługowej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę usługową wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących nie związanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu regulują:

- usytuowanie budynku na działce,
- wysokość zabudowy,
- geometrię i sposób pokrycia dachów,
- minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U obowiązują następujące ustalenia:

- powierzchnia ogólna zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej działki,
- wysokość projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej nie może przekraczać jednej kondygnacji, możliwa lokalizacja urządzeń socjalno-administracyjnych w poddaszu;
- w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć wzdłuż drogi powiatowej pas zieleni izolacyjnej.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN obowiązują następujące ustalenia:

- powierzchnia ogólna zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
- wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym,
- obowiązują dachy strome, symetryczne, o nachyleniu połaci dachowej od 35^{O} do 45^{O}. Niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne,
- w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, trawniki).

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2 R i 4 R zachowują swoje dotychczasowe zagospodarowanie jako użytki rolne i podlegają ochronie przed zmianą użytkowania i zabudowy.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

W obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się realizację zagospodarowania terenu zgodnie z rysunkiem planu. Linie rozgraniczające poszczególne tereny stanowią jednocześnie granice podziałów.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:

- Na terenach projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zakaz realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

10.1. Ustalenia dotyczące projektowanego układu komunikacyjnego.

Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogą powiatową 2793D.

W zagospodarowaniu terenu należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo.

10.2. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

- Sieci infrastruktury technicznej winny być lokalizowane w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - w celu zaopatrzenia w energię elektryczną niezbędna będzie rozbudowa sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowej,
  - zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - w zakresie gospodarki ściekowej ustala się obowiązek realizacji lokalnej oczyszczalni ścieków,
  - odprowadzanie wód opadowych, po wstępnym oczyszczeniu, do rowu na warunkach określonych przez jego zarządcę.

§ 3

Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w **§ 2**, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 4

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

§ 6

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

Przewodnicząca Rady Gminy Dobromierz
(-) Jolanta Nitarska

Stwierdzenie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kłaczyna /Celów/, gm. Dobromierz z ustaleniami studium zatwierdzonego uchwałą nr XLI/271/02 Rady Gminy Dobromierz z dnia 7 lutego 2002r.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Dobromierz przedstawił Radzie Gminy Dobromierz wyniki oceny zgodności projektu planu z ustaleniami studium, stwierdzając zgodność projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w jego podstawowych elementach.

- Projekt planu w pełni uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe zapisane w studium.
- W kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz określono tereny niezbędne pod nowe zainwestowanie, obejmujące:
- zabudowę mieszkaniową, wynikającą z potrzeb wspólnoty samorządowej oraz sąsiednich gmin miejskich,
- zabudowę produkcyjno-usługową,
- zabudowę usługową,
- tereny kwalifikowane pod rozwój funkcji rekreacyjnej.

Obszar objęty planem położony jest w obszarze II a, dla którego obowiązują następujące ustalenia: obszar gospodarki rolnej, grunty orne i użytki zielone, wraz z dopuszczeniem do zabudowy gruntów klasy bonitacyjnych od IV wzwyż oraz nieużytków.

- W granicach obszaru ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty chronione z mocy prawa, obszar ten nie jest zagrożony powodzią nie występują złoża surowców,
- W obszarze tym nie stwierdza się kolizji z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej i komunikacji.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/152/04 Rady Gminy Dobromierz z dnia 18 sierpnia 2004 roku

Zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Wójt Gminy Dobromierz ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w Tygodniku Wałbrzyskim z dnia 1 czerwca 2004r. oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dobromierz o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kłaczyna /Celów/, gm. Dobromierz wraz z prognoza oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 9 czerwca do 30 czerwca 2004r. w siedzibie Urzędu Gminy w Dobromierzu, Plac Wolności 24.

Termin dyskusji publicznej ustalono na 29 czerwca 2004r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Wójta Gminy Dobromierz można było składać do dnia 14 lipca 2004r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie.

2. **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obszaru położonego w obrębie wsi Kłaczyna, gm. Dobromierz zawierającą:

- analizę ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- analizę rynku nieruchomości.

Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawionej w syntezie wydatków i wpływów.

<u>Synteza wydatków i wpływów:</u>

Zestawienie zbiorcze wydatków i efektów w układzie docelowym

1. Gmina nie ponosi skutków finansowych uchwalenia planu w postaci nakładów na transformację terenu. Wszelkie nakłady związane z transformacją terenu obecnie wykorzystywanego rolniczo na teren budownictwa mieszkaniowego i produkcyjno – usługowego leżą po stronie przyszłego realizatora tego budownictwa.
2. Efekty finansowe traktowane jako wpływy do budżetu gminy to:

podatek od nieruchomości w wysokości 45.345 PLN.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXV/152/04 Rady Gminy Dobromierz z dnia 18 sierpnia 2004 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi ***Kłaczyna /Celów/****, gm. Dobromierz.*

Rada Gminy Dobromierz uchwałą nr XV/89/2003 z dnia 30 października 2003 roku zobowiązała Wójta Gminy Dobromierz do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kłaczyna, gm. Dobromierz.

Przedmiotem opracowani jest zmiana obecnego przeznaczenia terenu (użytki rolne) na funkcję mieszkaniową jednorodzinną i produkcyjno – usługową.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze, w którym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dopuszcza lokalizację zabudowy.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był również wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie wyłożenia planu nie zgłoszono uwag.

Projektowane przeznaczenie terenu jest zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobromierz.