**UCHWAŁA Nr XXXIX/227/05**
**Rady Gminy Dobromierz**
**z dnia 5 sierpnia 2005r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Szymanów, gmina 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 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXXIII/202/05 Rady Gminy Dobromierz z dnia 24 lutego 2005 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy u c h w a l a**, **co następuje:***

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 0,62 ha, położonego w obrębie wsi Szymanów, gmina Dobromierz.

**2.** 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.

**3.** 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. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

**§ 2.** Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.

**1.** W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2.** Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułowane są w odniesieniu do terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, możliwa jest również realizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu

(np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń.

2) Projektowana zabudowa musi swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej.
3) Zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej.
4) Zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.

**3.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1) Ochronie podlega:
   a) powietrze atmosferyczne,
   b) wody powierzchniowe i podziemne,
   c) powierzchnia ziemi,
2) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych przyjaznych dla środowiska nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, itp.).
3) Usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej.
4) 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 Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, którą należy uzyskać na piśmie.

**5.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) Niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
2) Na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę mieszkaniową wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.

**6.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) Ustalenia planu regulują: usytuowanie budynku na działce, wysokość, geometrię i sposób pokrycia dachów, minimalną powierzchnię działki przeznaczonej pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne.
2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN obowiązują następujące ustalenia:
   a) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnia ogólna zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
   c) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym,
   d) 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,
   e) możliwe jest podpiwniczenie budynku mieszkalnego pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu,
   f) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę minimum 50% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, trawniki).

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

Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty z zachowaniem następujących kryteriów: zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi gminnej, minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 $m^2$, szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 25,0 m.

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

1) Ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:
   a) na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego. 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.

1) Ustalenia dotyczące projektowanego układu komunikacyjnego.
   Obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą gminną.
2) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Wymagane jest przesunięcie przebiegu linii elektroenergetycznej „sn” zgodnie z rysunkiem planu,
   b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
   c) odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni przydomowych,
   d) odprowadzanie wód opadowych, po wstępnym oczyszczeniu, do istniejących cieków na warunkach określonych przez ich 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 20 %.

**§ 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.

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIX/227/05 Rady Gminy Dobromierz z dnia 5 sierpnia 2005 r.**

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 oraz zasadach ich finansowania.

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

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Szymanów, gmina Dobromierz.

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

Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.

Przewodnicząca Rady

(-)

Jolanta Nitarska

**Uzasadnienie**

***UCHWAŁY XXXIX/227/05***
**Rady Gminy Dobromierz**
***z dnia 5 sierpnia 2005 r.***

***w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Szymanów, gmina Dobromierz.***

Rada Gminy Dobromierz uchwałą nr XXXIII/202/05 z dnia 24 lutego 2005 roku zobowiązała Wójta Gminy Dobromierz do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz zatwierdzonego uchwałą nr XLI/271/02 Rady Gminy Dobromierz z dnia 7 lutego 2002 r.

Projekt planu był również wyłożony do publicznego wglądu na okresie od 13 czerwca do 4 lipca 2005r. w siedzibie Urzędu Gminy w Dobromierzu, Plac Wolności 24.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 1 lipca 2005 r. Natomiast uwagi na piśmie do Wójta Gminy Dobromierz można było składać do 18 lipca 2005 r.

Do projektu planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Wójt
(-)
Maria Jaworska