UCHWAŁA NR XXXIX/228/05
RADY GMINY DOBROMIERZ
z dnia 5 sierpnia 2005r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dz. nr 148/4 położonej we wsi Pietrzyków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80, poz. 717, z póź. zm.) oraz Uchwałą Rady Gminy Dobromierz nr XXXIV/210/05 z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dz. nr 148/4 położonej we wsi Pietrzyków – uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dz. nr 148/4 położonej we wsi Pietrzyków,
2. Granice terenu objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu do niniejszej uchwały są:
- rysunek planu, przedstawiony na załączniku graficznym w skali 1:1000 – załącznik nr 1
- rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2
- rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3
4. W planie wyznacza się teren, objęty liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą - **MN**.

§ 2.
1. Plan określa:
- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dopuszcza się, do czasu realizacji ustaleń planu, dotychczasowe użytkowanie terenu pod warunkiem że istniejące parametry powierzchni zabudowy oraz wielkości działek, związanych

z istniejącą funkcją, nie zostaną powiększone.

§ 3. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
1. **planie -** należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 148/4 we wsi Pietrzyków;
2. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu,
3. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
4. **przeznaczeniu podstawowym terenu -** należy przez to rozumieć podstawowe funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren,
5. **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu -** należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być wprowadzone na danym terenie w celu uzupełnienia i wzbogacenia funkcji podstawowej terenu; funkcje te nie mogą przekraczać 50% terenu przeznaczonego pod funkcję podstawową.
6. **wskaźniku zabudowy -** należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni odpowiadającej im działki na danym terenie,
7. **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczoną od drogi publicznej dla danego terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element zabudowy,
8. **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –** należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zabudowę, o której mowa w § 3, pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 z 2002 roku z późniejszymi zmianami),
9. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki na danym terenie.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustalenia niniejszego rozdziału stosuje się przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie nadbudowie, przebudowie, dobudowie i remoncie istniejącej zabudowy.

§ 5.
1. Kolorystyka elewacji obiektów winna nawiązywać do kolorystyki obiektów sąsiednich.
2. Dla elewacji zakaz stosowania ciemnej i jaskrawej kolorystyki.
3. Zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych, typu siding na obiektach mieszkalnych.
4. Zakaz stosowania blachy trapezowej i falistej do pokrycia połaci dachowych na budynkach mieszkalnych.
5. Dla pokryć dachowych stosować ciemną kolorystykę.

§ 6.
1. Zakaz budowy ogrodzenia pełnego (muru) od strony drogi.
2. Miejsce na pojemniki na odpady (zasieki) powinno być lokalizowane w ogrodzeniu nieruchomości od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.
3. Lica budynków gospodarczych i garażowych nie powinny być wysunięte przed lico budynku mieszkalnego.
4. Wejście główne do budynku mieszkalnego powinno być zlokalizowane od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.

§ 7. Dla umieszczania nośników reklamowych ustala się:
1. Lokalizacja wolnostojących nośników reklamowych tylko w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą zarządcy drogi.
2. Na pozostałym obszarze lokalizacja nośników reklamowych tylko na elewacjach budynków.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony terenów zieleni i powierzchni ziemi:
1. Nakazuje się utrzymywanie i uzupełnianie zieleni wysokiej towarzyszącej drogom publicznym.
2. Zakazuje się odprowadzenia ścieków bezpośrednio do gruntów.
3. Zakazuje się niwelacji terenu nie mających związku z realizacją przedsięwzięcia przewidzianego na danym terenie.
4. Masy ziemne przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia powinny być wykorzystane do zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony wód i powietrza:
1. Zakazuje się odprowadzenia ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych.
2. Nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych (np gaz, energia elektryczna, olej opałowy).
3. Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych tylko dla ogrzewania budynków gospodarczych.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Rozdział 4
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 11. Dla terenu **MN** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
Przeznaczenie dopuszczalne terenu	1. Sieci i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną. 2. Zieleń urządzona.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy	1. Maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje + poddasze dla zabudowy mieszkaniowej; 1 kondygnacja dla zabudowy gospodarczej i garaży. 2. Dachy strome, dwu lub czterospadowe. 3. Kąt nachylenia połaci dachowych 30 - 45^0. 4. Układ połaci dachowych symetryczny. 5. Podstawowa bryła budynków projektowanych oparta powinna być na rzucie prostokąta.
Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów	1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu. 2. Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25 3. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej	1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego. 2. Tymczasowo dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody. 3. Odprowadzenie ścieków docelowo do zbiorczej kanalizacji sanitarnej. 4. Tymczasowo dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub z przydomowych oczyszczalni ścieków, 5. Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków tylko po uprzednim wykonaniu badań chłonności gruntu dla wprowadzenia oczyszczonych ścieków do gruntu i po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego w przypadku wprowadzenia oczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych lub wód powierzchniowych.

	6. Odprowadzenie wód opadowych na teren nieruchomości, do rowu melioracyjnego lub do wód powierzchniowych, p uzyskaniu stosownych zezwoleń. 7. Zasilanie w energię elektryczną z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. 8. Zaopatrzenie w gaz po wybudowaniu sieci gazowej na terenie gminy na warunkach określonych przez zarządcę sieci, tymczasowo dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz propan – butan. 9. Gromadzenie odpadków stałych w przystosowanych pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i wywóz na wysypisko śmieci. 10. Ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne systemy grzewcze i zgodnie z § 9, ust.2 i 3. 10. Dopuszcza się wprowadzenie ogrzewania kominkowego tylko jako uzupełnienie ogrzewania podstawowego. 11. Dopuszcza się stosownie odnawialnych źródeł energii. 12. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi KDD zlokalizowanej poza granicami opracowania.
Wielkość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty jednorazowej	20%

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

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

Przewodnicząca Rady

(-)

Jolanta Nitarska

ZAŁĄCZNIK NR 2

UCHWAŁY NR XXXIX/228/05
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 5 sierpnia 2005r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 148/4 we wsi Pietrzyków, gmina Dobromierz.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 148/4 we wsi Pietrzyków nie wniesiono uwag do planu.

Przewodnicząca Rady
(-)
Jolanta Nitarska

ZAŁĄCZNIK NR 3

UCHWAŁY NR XXXIX/228/05
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 5 sierpnia 2005r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w miejscowym planie sporządzonego dla części działki nr 148/4 we wsi Pietrzyków.

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 148/4 we wsi Pietrzyków ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobromierz" przyjętego dnia 7 lutego 2002 roku Uchwałą Rady Gminy Dobromierz nr XLI/271/02 .

2. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem zabudowanym i częściowo uzbrojonym. Ze względu na brak w chwili obecnej wodociągu i kanalizacji sanitarnej we wsi, tymczasowo (tz. do czasu wybudowania wodociągu i kanalizacji) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody i bezodpływowych zbiorników na nieczystości.

3. Rozbudowa i przebudowa sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych i na warunkach określonych odpowiednio przez zarządców sieci.

4. Teren objęty planem ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Przewodnicząca Rady
(-)
Jolanta Nitarska

Uzasadnienie

UCHWAŁAY XXXIX/228/05
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 5 sierpnia 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 148/4 położonej we wsi Pietrzyków, Gmina Dobromierz.

W dniu 7 lutego 2005 r. wpłynął wniosek Pana Łukasza Sieroty, o przeprowadzenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 148/5 w obrębie Pietrzyków.

Zmiana miałaby umożliwić inwestorowi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Jednocześnie wnioskodawca zobowiązał się do pokrycia kosztów związanych z wykonaniem projektu zmiany planu.

Działka nr 148/4 we wsi Pietrzyków zgodnie z obowiązującym planem położona jest na terenie usług komercyjnych. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobromierz" dla przedmiotowego terenu przewidziany został rozwój funkcji mieszkaniowo - usługowej.

W dniu 30 marca 2005 r. Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr XXXIV/210/05 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 148/4 położonej we wsi Pietrzyków, Gmina Dobromierz.

Sporządzony projekt planu wyczerpuje określony w uchwale zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju przedmiotowego terenu, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dobromierz.

Wójt
(-)
Maria Jaworska