UCHWAŁA Nr VIII/43/07
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 26 kwietnia 2007r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy produkcyjno–usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie **wsi Roztoka, 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 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LI/304/06 Rady Gminy Dobromierz z dnia 31 sierpnia 2006 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego 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 produkcyjno–usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Roztoka, 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.

§ 2.1. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
Ustala się przeznaczenie i zagospodarowanie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **1 MN –** Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2) **2 P/U –** Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno - usługową.

3) **3 R –** Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu bez zmian.

2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) na terenie projektowanej zabudowy produkcyjno - usługowej ustala się realizację obiektów usługowych, produkcyjno - usługowych, magazynowych i składowych (np. zakład przeróbki kamienia). Możliwa jest również lokalizacja na działce obiektów związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń,

2) na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się realizację budynków mieszkalnych z możliwością lokalizacji na działkach obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń. Zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej,
3) projektowana zabudowa winna 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,
4) ustala się zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń,
2) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej,
3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności produkcyjno - usługowej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
4) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
5) 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 -
- przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli jest to niemożliwe, właściwego burmistrza (art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 produkcyjno - usługowej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących nie związanych z prowadzoną działalnością.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN obowiązują następujące ustalenia:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu,
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
   c) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym. Możliwe jest podpiwniczenie całkowite lub częściowe budynku,
   d) obowiązują dachy symetryczne o stromych połaciach. Nachylenie połaci dachowych od 40^{O} - 45^{O}. Niedopuszczalne jest stosowanie dachu o połaciach mijających się na

wysokości kalenicy. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne, koloru czerwonego lub brązowego. Możliwa jest instalacja kolektorów słonecznych w połaciach dachowych,

e) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze).

2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/U obowiązują następujące ustalenia:
   a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu,
   b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
   c) wysokość projektowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji lub 8,00 m,
   d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę produkcyjno – usługową minimum 15% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (zieleń towarzysząca).

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie -- w 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 terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej plan ustala przedstawioną na rysunku planu zasadę podziału terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korektę.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu -- na terenie projektowanej zabudowy produkcyjno - usługowej 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) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą gminną,
2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo,
3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
   b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
   c) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują rozwiązania lokalne (realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych),
   d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenie działki.

§ 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 10%.

§ 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.

Przewodniczący Rady
(-) Marek Jaworski

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VIII/43/07
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 26 kwietnia 2007r.

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 produkcyjno – usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Roztoka, 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.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr VIII/43/07
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 26 kwietnia 2007r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy produkcyjno – usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Roztoka, gmina Dobromierz.

Rada Gminy Dobromierz uchwałą nr LI/304/06 z dnia 31 sierpnia 2006 roku zobowiązała Wójta Gminy Dobromierz do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Roztoka.

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 12 lutego do 5 marca 2007 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Dobromierzu, Plac Wolności 24.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 2 marca 2007 r. Natomiast uwagi na piśmie do Wójta Gminy Dobromierz można było składać do 19 marca 2007 r.

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

Wójt
(-) Czesław Drąg