UCHWAŁA NR XV/88/07
RADY GMINY DOBROMIERZ
z dnia 26 listopada 2007 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 105/10 we wsi Dobromierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 Ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591, z późniejszymi zmianami) i art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z Uchwałą nr LIII/321/06 Rady Gminy Dobromierz z dnia 25 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 105/10 we wsi Dobromierz, Rada Gminy Dobromierz uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 105/10, obręb Dobromierz.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu.
3. Załącznikami 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, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczony symbolem **MN/U,**
5. Dopuszcza się, do czasu realizacji ustaleń planu, dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 2. Plan określa:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7) 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;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) 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.

§ 3. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
1. **planie -** należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 105/10, obręb Dobromierz.
2. **rysunku planu** - 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. **usługach komercyjnych –** należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod usługi obejmujące: administrację, obsługę działalności gospodarczej (biura, agencje, banki, pośrednictwo finansowe, wynajem nieruchomości) handel detaliczny i hurtowy, gastronomię, rzemiosło nieprodukcyjne, naprawę sprzętu AGD, usługi agroturystyczne i turystyczne (hotele, pensjonaty),
7. **usługach publicznych -** należy przez to rozumieć tereny związane z administracją publiczną, służbami, inspekcjami, oświatą, opieką społeczną, ochroną zdrowia, działalnością społeczno – kulturalną, działalnością związaną z obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością kościołów,
8. **wskaźniku zabudowy -** należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynków do powierzchni odpowiadającej im działki na danym terenie.

9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczoną od drogi publicznej dla danego terenu linię, której nie może przekroczyć żaden element zabudowy.
10. **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 oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 4. 1. Zakaz stosowania nienaturalnych okładzin elewacyjnych, typu siding na obiektach mieszkalnych.
2. Zakaz stosowania blachy trapezowej i falistej do pokrycia połaci dachowych na budynkach mieszkalnych.

§ 5. 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. Wejście główne do budynku mieszkalnego powinno być zlokalizowane od strony drogi, z której dostępna jest nieruchomość.

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

§ 6. 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.

§ 7. 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 oraz ciepłej wody użytkowej paliw ekologicznych (np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy).
3) Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii oraz wkładów kominowych opalanych drewnem.
4) Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw stałych, z których poziom emisji substancji szkodliwych do powietrza nie przekracza ustalonych norm.
5) Uciążliwości wynikające z charakteru prowadzonej działalności nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy nieruchomości lub wyznaczonych decyzjami stref uciążliwości.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.
2. Należy niezwłocznie zawiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta jeżeli w trakcie prowadzenia robót ziemnych okryto przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 9. Ustala się następujące ogólne zasady budowy infrastruktury technicznej:
1) Sieci uzbrojenia technicznego na należy sytuować w liniach rozgraniczających komunikację kołową.
2) W szczególnych przypadkach, wymuszonych konfiguracją terenu lub istniejącym zainwestowaniem, dopuszcza się sytuowanie uzbrojenia na terenie zabudowanym poza liniami rozgraniczającymi komunikacji w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.

§ 10. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci wodociągowej:
1) Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej zgodnie z zapisami § 9.
2) Ze względu na utrzymanie właściwych warunków higieniczno – sanitarnych zakazuje się budowy własnych ujęć wody (studni).

§ 11. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci kanalizacyjnej:
1) Rozbudowa kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapisami § 9.
2) Nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej.

§ 12. Budowa sieci gazowej zgodnie z warunkami dostawcy gazu oraz z zapisami § 9.

§ 13. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy sieci energetycznej dla istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia:
1) Nowe linie należy prowadzić jako kablowe zgodnie z § 9.
2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poszczególnych działek na zasadach określonych przez zarządcę sieci i spełniających zapisy niniejszego paragrafu.

§ 14. Szczegółowe zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego.
2) Odprowadzenie ścieków docelowo do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
3) Tymczasowo dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub z przydomowych oczyszczalni ścieków,
4) Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków tylko po uprzednim wykonaniu badań chłonności gruntu dla wprowadzenia oczyszczonych ścieków do gruntu.
5) Odprowadzenie wód opadowych na teren nieruchomości.
6) Zasilanie w energię elektryczną z sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
7) 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.
8) Gromadzenie odpadków stałych zgodnie z § 15, ust. 1.
9) Ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne systemy grzewcze i zgodnie z § 7, pkt. 2, 3, 4.
10) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg zlokalizowanych poza granicami opracowania.

§ 15. 1. Gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów i wywóz na wysypisko śmieci.
2. Nie przewiduje się budowy sieci ciepłowniczych.

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. Dla wydzielanych dróg na obszarze objętym opracowaniem:
1) Szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8 m.
2) Liczba pasów ruchu - 2

Rozdział 6
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Wtórny podział nieruchomości przy zachowaniu minimalnej wielkości działki - 0,12 ha, za wyjątkiem wydzielanych dróg.
2. Nie przewiduje się scaleń nieruchomości.

Rozdział 7
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 18. Dla terenu **MN/U** ustala się:

Przeznaczenie podstawowe terenu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Usługi komercyjne. Usługi publiczne.
Przeznaczenie dopuszczalne terenu	1.Drogi wewnętrzne. 2.Sieci i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną. 3.Zieleń urządzona.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy	1.Maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje. 2.Dachy strome, dwu lub czterospadowe. 3.Kąt nachylenia połaci dachowych 25 - 45^0. 4.Układ połaci dachowych - symetryczny.
Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów	1.Nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu. 2.Maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3 3.Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%

Rozdział 8
Przepisy końcowe

§ 19. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

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

Przewodniczący Rady
(-) Marek Jaworski

U Z A S A D N I E N I E
do Uchwały Nr XV/88/07
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 26 listopada 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
działki nr 105/10, obręb Dobromierz.

W dniu 25 października 2006 r. Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr LIII/321/06 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 105/10 położonej we wsi Dobromierz. O sporządzenie planu zwrócił się właściciel, Pan Artur Apolinarski. Nowy plan dla działki 105/10 w Dobromierzu umożliwi inwestorowi prowadzenie działalności usługowej oraz budowę domu jednorodzinnego.

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. Projektowana zmiana zagospodarowania przestrzennego nie powoduje konieczności wyłączenia z produkcji rolnej i uzyskania zgód rolnych.

Koszty sporządzenia planu nie obciążają budżetu gminy.

Wójt Gminy
(-) Czesław Drąg

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XV/88/07 RADY GMINY DOBROMIERZ

Z DNIA 26 listopada 2007r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 105/10 we wsi Dobromierz.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 105/10 we wsi Dobromierz nie wniesiono uwag do planu.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XV/88/07 RADY GMINY DOBROMIERZ

Z DNIA 26 listopada 2007r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w miejscowym planie sporządzonego dla działki nr 105/10 we wsi Dobromierz.

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 105/10 we wsi Dobromierz 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 rolnym.

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.