



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 24 października 2013 r.

Poz. 5459

### UCHWAŁA NR XXXVIII/212/13 RADY GMINY DOBROMIERZ

z dnia 18 października 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz z wyłączeniem wsi Szymanów dla wyodrębnionych terenów w miejscowości Pietrzyków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą nr XLI/201/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz z wyłączeniem wsi Szymanów dla wyodrębnionych terenów w miejscowości Pietrzyków, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz, uchwalonego uchwałą XLI/271/02 Rady Gminy Dobromierz z dnia 7 lutego 2002 r. zmienionego uchwałą nr XXII/127/12 Rady Gminy Dobromierz z dnia 29 sierpnia 2012 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobromierz z wyłączeniem wsi Szymanów dla wyodrębnionych terenów miejscowości Pietrzyków.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunkach zmiany planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek zmiany planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 3 i 4 nie stanowią ustaleń zmiany planu.

**§ 2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 1 są nieobowiązującymi oznaczeniami informacyjnymi.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale i na rysunku zmiany planu jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz z wyłączeniem wsi Szymanów dla wyodrębnionych terenów w miejscowości Pietrzyków;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach uchwały;
- 4) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni odpowiadających im działek;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć usytuowanie podstawowej bryły budynku – elewacji frontowej (nie dotyczy to wysuniętych ryzalitów, przedsionków, wykuszy, balkonów, witryn itp. elementów architektonicznego kształtowania elewacji).

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku zmiany planu linie rozgraniczające.

2. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 5. W zmianie planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem 1MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem 1UM;
- 3) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem R;
- 4) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 1MN jako podstawowe ustala się przeznaczenie na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) usługi;
- 2) zieleń urządzoną;
- 3) komunikację samochodową – parkingi;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) infrastrukturę techniczną.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem 1UM jako podstawowe ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej:
  - a) handel detaliczny,
  - b) usługi gastronomii,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się:

- 1) zieleń urządzoną;
- 2) komunikację samochodową – parkingi, ścieżki rowerowe;
- 3) drogi wewnętrzne;
- 4) infrastrukturę techniczną.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem R jako podstawowe ustala się przeznaczenie na funkcję rolniczą.

2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.

3. Ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem ZL jako przeznaczenie podstawowe ustala się lasy.

2. Nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu.

3. Ustala się możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej nie wymagających zmiany przeznaczenia terenu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 10.** 1. W zagospodarowaniu terenów ustala się następujące ogólne warunki i zasady kształtowania układów zabudowy i ich rozplanowania:

- 1) w tworzeniu nowych zespołów budowlanych nawiązywać do historycznego układu przestrzennego wsi;
- 2) zachować zwartość i czytelność w formowaniu zespołów budowlanych, zarówno w krajobrazie jak i w rozplanowaniu – w planie sytuacyjnym;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu lub granicy działki na warunkach określonych w przepisach prawa budowlanego.

2. W zagospodarowaniu terenów ustala się następujące ogólne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły formy architektonicznej w tym układu kalenicy, formy dachu, pokrycia dachu, wysokości budynku, szerokości elewacji, formy ogrodzenia i kolorystyki budynku;
- 2) wyklucza się stosowanie okładzin ściennych z tworzyw sztucznych, blacho dachówki i blachy trapezowej jako pokryć dachowych.

**§ 11.** Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania dachów i ich geometrii:

- 1) na garażach i budynkach infrastruktury technicznej dopuszcza się dachy płaskie;
- 2) dla dachów obowiązują, jednakowe spadki oraz symetryczny układ głównych połączeń dachowych;
- 3) nie dopuszcza się zmiany kształtu dachu na istniejącym budynku położonym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UM.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 12.** Dla określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku ustala się:

- 1) zaliczenie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zaliczenie terenów oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem UM do terenów mieszkaniowo – usługowych.

**§ 13.** 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1 MN znajduje się w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego.

2. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze położonym w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego, nie może negatywnie wpływać na środowisko przyrodnicze parku.

### **Rozdział 5**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 14.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UM znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków.

2. Zasady ochrony zabytków i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.

**§ 15.** 1. Tereny obszaru objętego zmianą planu wskazane w załączniku nr 2 zmiany planu leżą w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi ujętego w wykazie zabytków.

2. Zasady kształtowania zabudowy wsi i jej rozplanowanie w obszarze historycznego układu ruralistycznego określają ustalenia planu w rozdziale 3 oraz przepisy odrębne.

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, której granice pokrywają się z granicami obszaru objętego zmianą planu.

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w granicach strefy w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych, określają przepisy odrębne.

## Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 17. 1. Na obszarze przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji wolno stojących plasz reklamowych i informacyjnych.

2. Na elewacji budynku mogą być umieszczane szyldy i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości.

## Rozdział 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 MN, ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi:
  - a) dla zabudowy projektowanej – 8,0 m od linii rozgraniczającej,
  - b) dla zabudowy istniejącej – w linii zabudowy istniejącej,
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25;
- 3) intensywność zabudowy działki (minimalna/maksymalna) – 0,3/0,5;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,60;
- 5) maksymalna wysokość budynku – 12 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej w linii zabudowy – 14,0 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu (minimalny/maksymalny) –  $40^{\circ}$ ÷ $60^{\circ}$ .

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 UM, ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się nowej zabudowy;
- 2) dla zabudowy istniejącej wszystkie parametry – do zachowania.

§ 20. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem R nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 21. Dla lasów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem ZL nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

## Rozdział 8

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 22. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem 1MN, R i Z1 znajdują się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody pitnej na zbiorniku w Dobromierzu w granicach której wody podziemne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 9

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalna powierzchnie nowo wydzielonej działki – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MN ustala się następujące minimalne szerokości frontu działki – 40 m<sup>2</sup>.
  2. Pod urządzenia infrastruktury technicznej i dla dróg publicznych dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
  3. Wydzielone działki budowlane winny mieć dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.
  4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się w granicach od  $80^{\circ}$  do  $90^{\circ}$ .

## Rozdział 10

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 24. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy.

## Rozdział 11

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25. Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów bezpośrednio z drogi lub poprzez istniejące drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

§ 26. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkalnej – 2 m.p./1 mieszkanie;
- 2) na terenach usług – nie mniej niż 3 m.p.

§ 27. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dostawa wody poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie wody ze studni.

§ 28. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków;
- 2) dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków do osadników bezodpływowych.

§ 29. Ustala się zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów komunalnych przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem następujących urządzeń:
  - a) linie elektroenergetyczne SN (20 kV),
  - b) stacje transformatorowe,
  - c) linie elektroenergetyczne NN (kablowe) z przyłączami.
- 2) modernizacja i sukcesywne skablowanie istniejących sieci średniego napięcia.
  2. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł.

§ 31. Ustala się dostawę gazu do celów gospodarczych i grzewczych przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 32. Ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne, grupowe lub z dala czynne instalacje grzewcze przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 33. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

## Rozdział 12

### Przepisy końcowe

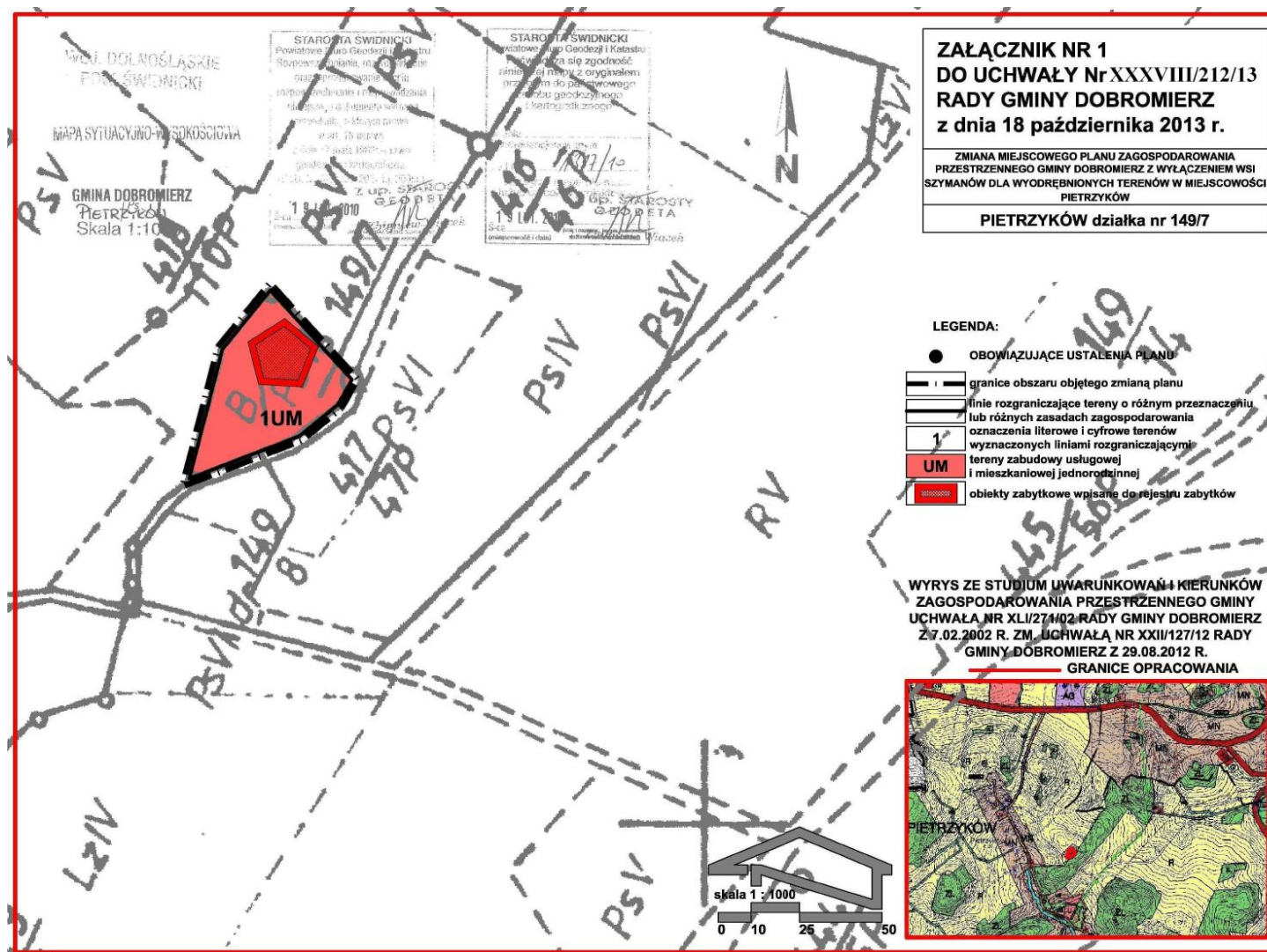
§ 34. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

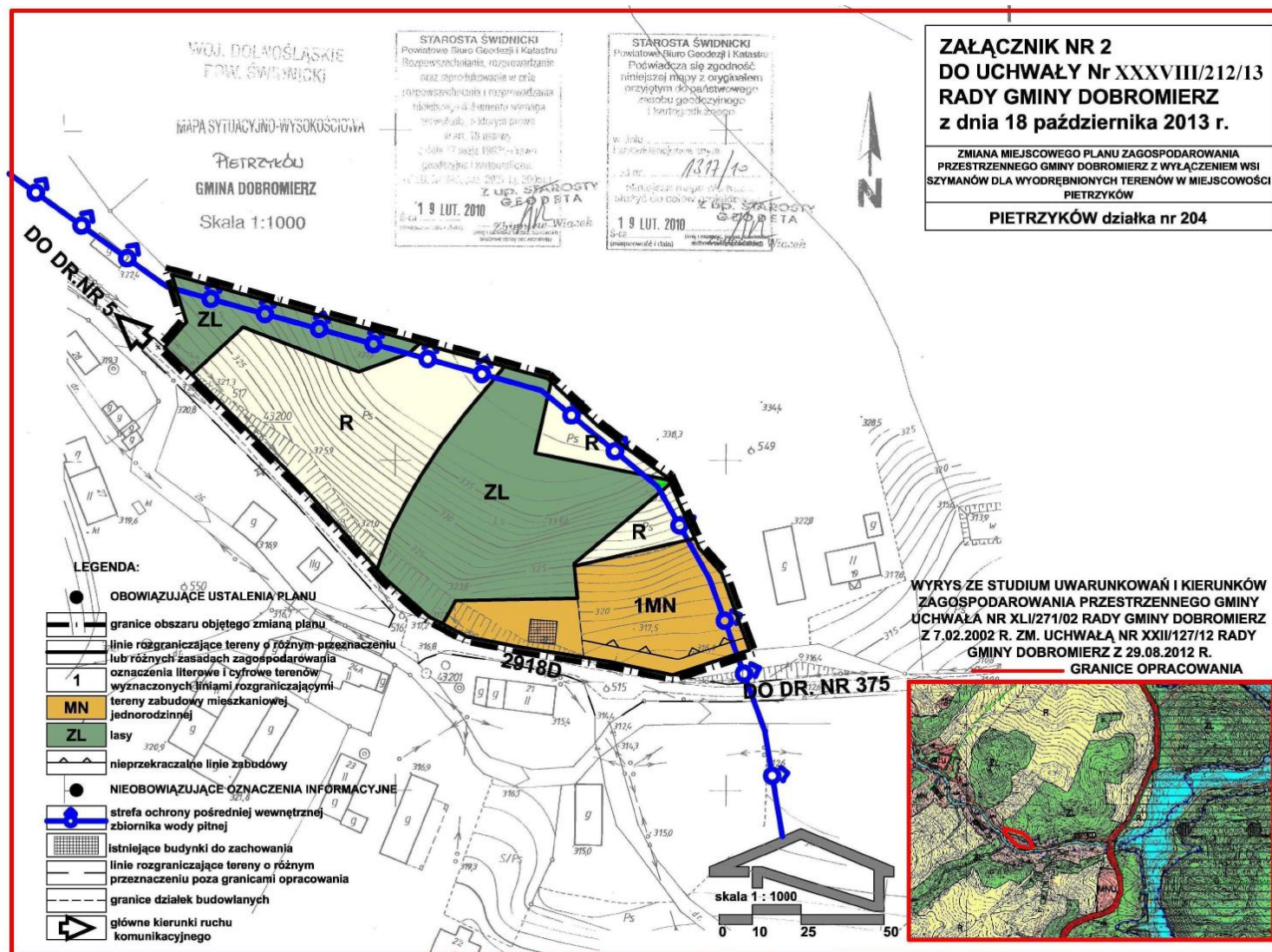
§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodnicząca Rady:  
*D. Świerk*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVIII/  
/212/13 Rady Gminy Dobromierz z dnia  
18 października 2013 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVIII/  
/212/13 Rady Gminy Dobromierz z dnia  
18 października 2013 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/  
/212/13 Rady Gminy Dobromierz z dnia  
18 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Dobromierz rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W związku z brakiem uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz z wyłączeniem wsi Szymanów dla wyodrębnionych terenów w miejscowości Pietrzyków, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko w dniach od 15.07.2013 r. do 05.08.2013 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVIII/  
/212/13 Rady Gminy Dobromierz z dnia  
18 października 2013 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Dobromierz rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Z uwagi na brak w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz z wyłączeniem wsi Szymanów dla wyodrębnionych terenów w miejscowości Pietrzyków, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.