



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 czerwca 2025 r.

Poz. 2817

UCHWAŁA NR XV/96/25 RADY GMINY DOBROMIERZ

z dnia 29 maja 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pietrzyków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Rady Gminy Dobromierz nr LXIV/365/23 z dnia 5 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pietrzyków oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobromierz”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobromierz nr V/32/24 z dnia 19 sierpnia 2024 r., Rada Gminy Dobromierz uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Pietrzyków.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na części graficznej planu miejscowego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna przedstawiona na załączniku nr 1 w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pietrzyków;
- 2) **części graficznej planu** - należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący integralną część planu;
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznaczają się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną od drogi lub działki stanowiącej dojazd do nieruchomości, dla nowej zabudowy, która ogranicza fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków o wysięgu nie większym niż 1,5 m, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym;
- 2) stosowanie, do pokryć dachowych obiektów dachówki lub innego materiału z fakturą imitującą dachówkę;
- 3) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej i falistej;
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Teren objęty zmianą planu znajduje się w granicach korytarza ekologicznego Podgórze Sudeckie KZ – 7A, ujętego w Planie zagospodarowania województwa dolnośląskiego przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XIX/482/20 z dnia 16.06.2020 r.

3. Teren objęty zmianą planu znajduje się w granicach otuliny Książańskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują zasady ustalone w przepisach odrębnych.

4. Dla terenu objętego zmianą planu, w zakresie instalacji, w których następować będzie spalanie paliw, a których eksploatacja nie wymaga pozwolenia na wprowadzanie gazów lub płynów do powietrza, obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XLI/1407/17 z dnia 30.11.2017 r. w sprawie wprowadzania na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) strefę ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi, w granicach której:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg i ulic oraz linie zabudowy,
 - b) zakazuje się wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
 - c) nowa zabudowa powinna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji historycznej oraz nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - d) preferowanie inwestycji stanowiących rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji, pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - e) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego, wyłączając z możliwości montaż urządzeń technicznych o wyraźnej ekspozycji oraz dużych kątach nachylenia, jak również obszary o wyraźnej ekspozycji na terenie historycznego układu ruralistycznego;
- 2) obszar obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w granicach której dla inwestycji związanych pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

2. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak na obszarze objętym planem.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny przestrzeni publicznej, tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania województwa.

2. Na terenie objętym planem, zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Dolnośląskiego nr XIX/482/20 z dnia 30.06.2020 r. ujęte są postulowane inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego.

3. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - powyżej 60°;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 0,09 ha;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) zapisy niniejszego paragrafu nie stosuje się do wydzielenia działek pod zieleń urządzoną, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oraz pod komunikację.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących cieków i rowów zgodnie z przepisami odrębnymi lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci rozdzielczych średniego i niskiego napięcia, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji;
- 5) modernizacja i rozbudowa sieci rozdzielczych w postaci kabla ziemnego;
- 6) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogę dojazdową podłączoną do istniejącego układu komunikacyjnego, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem;
- 2) dla komunikacji drogowej wewnętrznej niewyznaczonej liniami rozgraniczającymi należy zachować minimalną szerokość 6 m;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej;
- 4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizację miejsc postojowych jako stanowiska terenowe, garażowe lub w formie parkingów.

§ 10. Dla terenu U ustala się z zastrzeżeniem § 5:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) dachy strome o kącie nachylenia od 25° do 45° dla zabudowy zlokalizowanej poza strefą ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi,
 - c) dachy strome o kącie nachylenia od 38° do 45° dla zabudowy zlokalizowanej w strefie ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi,
 - d) układ połączeń dachowych – symetryczny,
 - e) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

§ 11. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację komunikacji drogowej wewnętrznej niewydzielonej liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.

§ 12. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,1%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Piotr Rusek

Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/96/25
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 29 maja 2025 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU PIETRZYKÓW

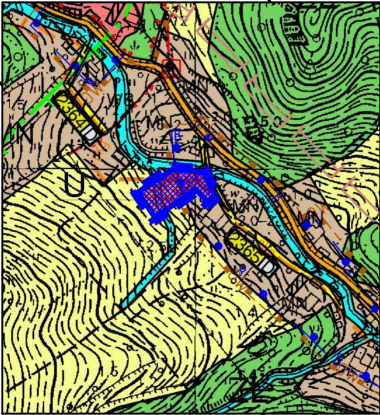
Załącznik nr 1
do Uchwały nr XV/96/25 Rady Gminy Dobromierz z dnia 29.05.2025 r.


skala 1:1000

0103050100

podziałka liniowa

układ współrzędnych: PL 2000 str. 5
mapa zasadnicza w postaci wektorowej
pochodzenie użytego materiału: PL.PZGIK.4484, PL.PZGIK.4486, PL.PZGIK.110
licencja: GKVII.4030.3.18.2024_0219_P



Obszar objęty planem miejscowym

	GRANICA ZMIANY STUDIUM
	MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "C" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	STREFA "W" ŚCISLEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
	STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
	OBSZAROWE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	OBSZARY WPISANE DO WYKAZU ZABYTKÓW
	OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
OCHRONA PRZECIWPOWODZIOWA	
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE - Q_{100}
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE - Q_{50}
	OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE - Q_{10}

LEGENDA
ustalenia planu

- granica opracowania planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
- strefa ochrony zabytkowego układu ruralistycznego tożsama z obszarem obserwacji archeologicznej
- oznaczenia informacyjne
- obszar położony w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego

Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/96/25
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 29 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pietrzyków**

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 05.03.2025 r. do 26.03.2025 r. do dnia 09.04.2025 r. mogły być składane uwagi do planu. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/96/25
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 29 maja 2025 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Pietrzyków

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest przy terenach wyposażonych w sieć wodociągową, w związku z czym nie wystąpią koszty związane z budową infrastruktury wodociągowej. Plan miejscowy dopuszcza, w zakresie odprowadzenia ścieków, rozwiązania indywidualne.
2. Rozbudowa pozostałych sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną nie należy do zadań własnych gminy i będzie realizowana przez zarządców sieci.
3. Finansowanie ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie z budżetu gminy, dotacji i funduszy z programów celowych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XV/96/25

Rady Gminy Dobromierz

z dnia 29 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę