

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra - wieś Gruszowiec**

Na podstawie art.3 ust.1 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003r Nr 80 poz.717 z późn. zmianami), 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 z późn. zmianami), **Rada Gminy Dobra:**

1. po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXII/111/99 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 1999 roku;
  2. po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu
  3. po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,
- uchwała co następuje**

**Rozdział I - PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra wieś Gruszowiec, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/176/05 z dnia 26 lutego 2005r. (Dz. Urzęd. Wojew. Małopolskiego Nr 295 poz. 2159 z 2005r.) w zakresie przeznaczenia działki nr 694 położonej w Gruszowcu – na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zwaną w tekście niniejszej uchwały planem.

2. Plan obejmuje teren określony na załączniku graficznym do Uchwały Rady Gminy Dobra Nr XXV/210/09 z dnia 27 lutego 2009 roku.

**§ 2.** 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 jako załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - jako zał. Nr 2 ,
  3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, warunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, linii zabudowy.
  4. Ustalenia planu nie wykluczają stosowania innych przepisów odrębnych.
  5. Integralną częścią ustaleń planu są następujące elementy rysunku planu:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania wraz z symbolem identyfikującym, zgodnie z częścią tekstową planu, wymienioną w ust. 1,
  6. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia i elementy objaśnione w legendzie rysunku planu – nie stanowiące ustaleń, o których mowa w ust. 5.
  7. Jako zgodne z planem uznaje się:
- 1) wyznaczenie tras urządzeń liniowych związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej służącej wyposażeniu inżynierskiemu terenów przeznaczonych do zainwestowania stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu,
- 2) wyznaczenie i urządzenie dróg dojazdowych wewnętrznych pod warunkiem, że nie będzie to stanowiło utrudnienia w wykorzystaniu terenów przyległych do drogi zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

8. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dobra, obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone na załączniku graficznym Nr 1 do tej uchwały,
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą obszar na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania,
- 3) linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub innych obiektów kubaturowych, bez jej przekraczania w kierunku drogi; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który wzbogaca lub uzupełnia a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 7) poziomie terenu – rozumie się przez to poziom terenu przy wejściu do budynku,
- 8) wysokości budynków – rozumie się przez to wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem,
- 9) dachu namiotowym – rozumie się przez to dach wielospadowy o trójkątnych połaciach, zbiegających się w jednym wierzchołku,

**§ 3.** 1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do tymczasowego zagospodarowania, innego niż użytkowanie dotychczasowe przed uchwaleniem planu.

2. Użytkowanie dotychczasowe, o którym mowa w ust. 1 może być kontynuowane do czasu uzyskania przez innego użytkownika prawa do wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w niniejszym planie.

**Rozdział II - USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4.** W zakresie ochrony środowiska i krajobrazu ustala się co następuje :

1. Obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.
2. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MN - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
4. Teren objęty planem położony jest w Południowomałopolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym Rozporządzeniem Nr 92/06 Wojewody Małopolskiego z dnia 24 listopada 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2006 r. Nr 806 poz. 4862 z późn. zmianami). Obowiązują ustalenia i zakazy określone w w/w rozporządzeniu. Obowiązuje zachowanie wymogów ochrony przyrody, środowiska i kształtowania ładu przestrzennego. W zagospodarowaniu działki obowiązuje realizacja zieleni wysokiej i średniej gatunków rodzimego pochodzenia zgodnie z siedliskiem, dla złagodzenia negatywnych zmian w krajobrazie.
5. Obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
6. Obowiązuje prowadzenie zorganizowanej zbiórki odpadów, segregacji i utylizacji na składowisku odpadów.

**§ 5.** W zakresie infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu ustala się co następuje:

1. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych, zakaz gromadzenia odpadów stałych poza pojemnikami przeznaczonymi na ich składowanie.
2. Obowiązuje zachowanie stref ochronnych od sieci infrastruktury technicznej w wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z własnej studni.
4. Odprowadzenie ścieków komunalnych docelowo do zbiorczego systemu kanalizacyjnego z odprowadzeniem ścieków na wysokosprawną oczyszczalnię ścieków. Do czasu realizacji tego systemu dopuszcza się wykonanie bezodpływowych zbiorników z okresowym wywozem ścieków na istniejącą oczyszczalnię. Dopuszcza się realizację przyobiektowych, wysokosprawnych oczyszczalni.
5. Ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem władz gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Nakłada się obowiązek segregacji odpadów komunalnych u źródła ich powstawania, gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach, okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych poza obszar gminy na urzędzone składowisko odpadów zgodnie z zawartymi przez władze Gminy porozumieniami. Obowiązuje zakaz gromadzenia odpadów niebezpiecznych.
6. Ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza z procesów spalania obowiązuje zastosowanie urządzeń zapewniających nie przekraczanie standardów jakości środowiska lub wykorzystanie niskoemisyjnych nośników energii jak: gaz, energia elektryczna, lekki olej opałowy, itp. Stosowane media i paliwa dla celów grzewczych nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza.
7. Doprowadzenie energii elektrycznej siecią elektroenergetyczną przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**III - PRZEZNACZENIE TERENU** wraz z zasadami jego zagospodarowania, kształtowania zabudowy i podziału na nowe działki budowlane

**§ 6.** 1. Teren oznaczony symbolem MN obejmujący działkę nr 694 położoną w wsi Gruszowiec przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako podstawowe przeznaczenie terenu wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość realizacji:

- 1) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) dróg wewnętrznych, nie wydzielonych dojazdów,
- 3) zieleni urządzonej i małej architektury.

§ 7. W zakresie kształtowania zabudowy, ładu przestrzennego i podziału terenów na nowe działki budowlane ustala się co następuje:

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleni) powinny być kształtowane w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie.

2. Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m od poziomu parteru (poziom  $\pm 0,00$ ). Poziom parteru max. 1,20 od poziomu terenu lub 0,60 m od terenu od strony przystokowej. Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45 stopni. Zakaz otwierania połaci dachowych (doświetlenie poddasza) na odcinku większym niż 70% długości dachu, liczonej pomiędzy krawędziami okapu. Obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich, namiotowych i pulpitowych (z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 3. Możliwość zastosowania lukarn i okien połaciowych.

3. Wysokość budynków gospodarczych i garażowych w zabudowie mieszkaniowej nie może przekroczyć 8,0 m nad poziomem terenu. Dachy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 30 do 45 stopni. W przypadku Realizacji budynku mieszkalnego, zawierającego część garażową lub gospodarczą, dopuszcza się przekrycie tej części dachem pulpitowym o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego budynku mieszkalnego.

4. Obowiązuje stosowanie pokryć dachowych w stonowanych, ciemnych kolorach (odcienie brązu, czerwieni, zieleni, szarości). Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych. Wyklucza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych, betonowych elementów ozdobnych, tralek, kolumn.

5. Przy realizacji budynków obowiązuje zachowanie linii zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej dojazdowej w wielkości min. 6 m, z dopuszczeniem zmniejszenia tej wielkości za zgodą zarządcy drogi. Dojazd do terenu z istniejącej drogi gminnej dojazdowej „4.2.KDD”.

6. W zabudowie mieszkaniowej, w granicach terenów objętych zmianą planu obowiązuje zabezpieczenie niezbędnych, stałych miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny.

7. W przypadku podziału terenu na nowe działki budowlane obowiązuje minimalna pow. działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 600 m<sup>2</sup>,

8. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje zachowanie min. 30% powierzchni działki jako biologicznie czynnej. Powierzchnie te należy zagospodarować zielenią z przewagą gatunków rodzimego pochodzenia.

#### Rozdział IV – PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn.zm.) w wysokości – 10 %.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 10. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Dobra.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Krzysztof Smaga**

RYSUNEK PLANU

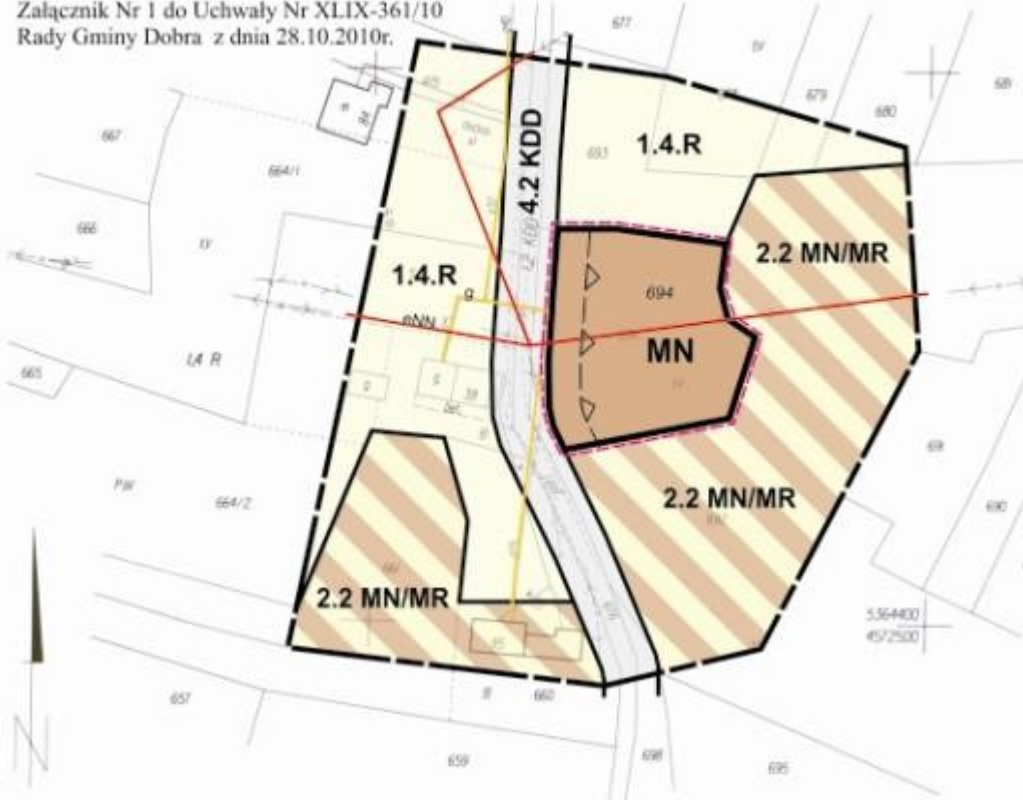
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX-361/10  
Rady Gminy Dobra z dnia 28.10.2010r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA**

wieś GRUSZOWIEC      działka 694

Skala 1:1000

**RYSUNEK PLANU**



**LEGENDA**

— Granica analizowanego otoczenia

**Ustalenia wprowadzone zmianą planu**

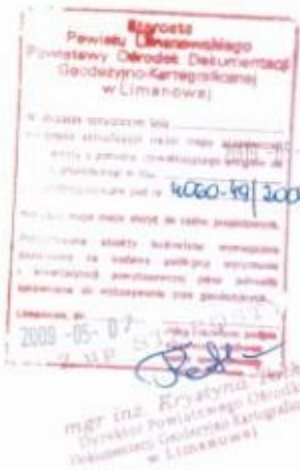
- Granice terenu objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach ściśle określone
- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- △—△— Linia zabudowy od drogi 4.2.KDD

**Informacja o ustaleniach obowiązującego planu miejscowego w granicach analizowanego otoczenia**

- Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach ściśle określone
- 1.4.R** Tereny rolne
- 2.2 MN/MR** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
- 4.2 KDD** Tereny drogi gminnej dojazdowej

**Inne oznaczenia informacyjne**

- eNN Istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia
- g Istniejąca sieć gazowa



Wrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra uchwalonego uchwałą Nr XXII/111/99 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 1999r.



**Legenda**

- E** Strefa zainwestowania z preferencją dla funkcji turystycznych
- 2** Strefa gór i pogórzy, rolno-zadrzewiwa lokalnie osadnicza
- Teren objęty zmianą planu

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Smaga

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOBRA W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU PLANU ORAZ W SPRAWIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

1. Rada Gminy Dobra po zapoznaniu się z oświadczeniem Wójta Gminy Dobra z dnia 15 marca 2010r. stwierdzającym brak uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra wsi Gruszowiec, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/176/05 z dnia 26 lutego 2005r. (Dz. Urzęd. Wojew. Małopolskiego Nr 295 poz. 2159 z 2005r.) w zakresie przeznaczenia działki nr 694 położonej w Gruszowcu – na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w okresie wyłożenia tego planu do publicznego wglądu i 14 dni po wyłożeniu, stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z póź. zm.).

2. W związku z tym że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra wsi Gruszowiec, o której mowa w punkcie 1 nie wprowadza nowych zapisów dot. realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, Rada Gminy Dobra stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z póź. zm.).

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Krzysztof Smaga**