



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 28 sierpnia 2026 r.

Poz. 3791

UCHWAŁA NR XXXI/190/26 RADY GMINY DOBROMIERZ

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Szymanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z uchwałą Rady Gminy Dobromierz nr XVIII/118/25 z dnia 8 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Szymanów 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 obrębu Szymanów.

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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Szymanów;
- 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) **podstawowym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznaczają się ograniczone liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, które mogą być realizowane łącznie z funkcją podstawową, która powinna być funkcją dominującą;
- 6) **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 komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz dróg dojazdowej i wewnętrznej zlokalizowanych poza granicami opracowania planu.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wymóg zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Na terenach objętych planem znajdują się urządzenia melioracji wodnych: rów oznaczony symbolem R-H.

3. Tereny MNW i RZM graniczą z urządzeniem melioracji wodnych, rowem oznaczonym symbolem R-H1.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 2 i 3 obowiązują przepisy odrębne w zakresie melioracji wodnych.

5. Dla terenów objętych 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: 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 jest zadanie K5 – Budowa łączników aglomeracyjnych między drogą ekspresową S3 a aglomeracją Wałbrzyską oraz Jeleniogórską wraz z dokończeniem południowej obwodnicy Jeleniej Góry oraz postulowane inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego.

3. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oznacza się napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia, od których w odległości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) obowiązują przepisy odrębne.

§ 10. 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.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi dojazdową i wewnętrzną podłączoną do istniejącego układu komunikacyjnego, zlokalizowane poza obszarem objętym planem oraz teren komunikacji wewnętrznej KR;
- 2) dla komunikacji drogowej wewnętrznej niewyznaczonej liniami rozgraniczającymi należy zachować minimalną szerokość 6 m;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla usług - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 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.

§ 12. Dla terenu MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
 - b) uzupełniające: 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°,
 - c) układ połączeń dachowych – symetryczny,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,

- e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,5,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

§ 13. Dla terenu **RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 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°,
 - c) układ połączeń dachowych – symetryczny,
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

§ 14. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację komunikacji drogowej wewnętrznej niewydzielonej liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

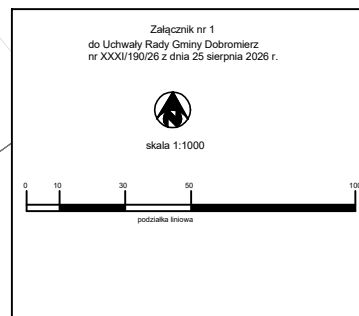
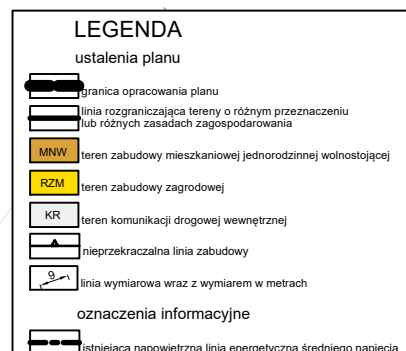
§ 15. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

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

Przewodniczący Rady:
Piotr Rusek

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU SZYMANÓW

[illegible]

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/190/26
Rady Gminy Dobromierz
z dnia 25 sierpnia 2026 r.

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

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest przy terenach wyposażonych w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Realizacja planu wymagać będzie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Plan miejscowy dopuszcza również rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 3 do uchwały nr XXXI/190/26

Rady Gminy Dobromierz

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.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