UCHWAŁA NR XV-76/2008

RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 17 kwietnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w południowo – wschodniej części miejscowości Dobroszyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI - 145 / 2005 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 29 grudnia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w południowo – wschodniej części miejscowości Dobroszyce, Rada Gminy Dobroszyce, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Dobroszyce Nr XXXVI / 176 / 97 z dnia 30 czerwca 1997 r. uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w południowo – wschodniej części miejscowości Dobroszyce, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:
   1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny nr 1,
   2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
   3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono w załączniku graficznym nr 1.

§ 2.

1. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres ustaleń zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na terenach, o których mowa w § 1 ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem i strefa ochrony zabytków archeologicznych;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) obowiązujące linie zabudowy,

5) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów:
   a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MN/R - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej,
   c) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   d) U - tereny usług,
   e) US - tereny sportu i rekreacji,
   f) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
   g) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
   h) KP - tereny ciągów pieszych,
   i) WS - tereny wód powierzchniowych,
   j) E - tereny urządzeń elektroenergetyki,
6) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K”,
7) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej,
8) stanowisko archeologiczne,
9) obiekty dysharmonizujące wskazane do przebudowy.

2. Wewnętrzne podziały terenów, wskazane na rysunku planu jako orientacyjne linie podziałów geodezyjnych nie są obowiązujące. Dopuszcza się korekty ich przebiegu włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 4.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan - ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) uchwała - niniejsza uchwała,
3) przepisy odrębne - aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4) studium - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce przyjęte uchwałą Rady Gminy Dobroszyce Nr XXXVI / 176 / 97 z dnia 30 czerwca 1997 r.,
5) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania terenu,
6) teren - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
7) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
8) przeznaczenie dopuszczalne - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
9) usługi wbudowane - usługi zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania na środowisko i uciążliwości poza granicami własności;
10) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym - usługi o lokalnym zasięgu obsługi, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymaga stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t,
11) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zielenią,
12) teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej - obszar, na którym zlokalizowano jako przeznaczenie równorzędne budynek mieszkalny jednorodzinny (w rozumieniu przepisów

odrębnych) lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią oraz budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, takie jak budynki mieszkalne, stajnie, obory i stodoły, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią,

13) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami wbudowanymi, dobudowanymi do budynku mieszkalnego a także wolnostojącymi usługami nieuciążliwymi o charakterze lokalnym,
14) urządzenia infrastruktury technicznej - sieci i obiekty infrastruktury technicznej, takie jak m.in.: stacje transformatorowe, stacje gazowe redukcyjno pomiarowe, przepompownie ścieków, ujęcia wody, składowiska odpadów,
15) obiekty i urządzenia towarzyszące - obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, urządzenia budowlane, komunikacyjne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
16) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, w tym stacjami transformatorowymi lub urządzeniami terenowymi komunikacji, w tym dojściami, dojazdami, parkingami terenowymi, ogrodzeniami, chodnikami,
17) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy sytuować elewacje frontowe (ściany zewnętrzne) budynków przeznaczenia podstawowego oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji. Obowiązująca linia zabudowy dla wyżej wymienionych budynków i budowli stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczenia uzupełniającego i urządzeń budowlanych i nie odnosi się do pozostałych budowli i obiektów małej architektury,
18) wskaźnik zabudowy działki - wartość stanowiąca stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki,
19) dach symetryczny - dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych,
20) dachy o połaciach mijających się na wysokości kalenicy – układ geometrii dachów charakteryzujący się tym, że kalenice przeciwległych połaci dachowych nie są usytuowane na jednej wysokości,
21) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub do gzymsu nad najwyższą kondygnacją w wypadku dachu płaskiego,
22) front działki - granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub równoległa do osi tej drogi,
23) orientacyjna linia podziałów geodezyjnych - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom łącznie ze zniesieniem i wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 5.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla istniejących budynków, które posiadają inną geometrię dachu, niż ustalona w planie, w przypadku przebudowy dachu lub nadbudowy budynku - ustala się dostosowanie dachu do ustaleń szczegółowych uchwały.
2. Od strony ulic i placów ustala się:
   1) ażurowe ogrodzenia działki z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych
   2) ukształtowanie zieleni w formie szpalerów lub żywopłotów,
   3) zakaz realizacji ogrodzeń betonowych.
3. Nie zezwala się stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji blachy falistej i trapezowej oraz "sidingu".

4. Powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić minimum 25% powierzchni działek chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 6.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska:
   1) z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „ Zbiornik Oleśnica”, ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z następującymi ustaleniami:
      a) ścieki zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi należy zneutralizować i oczyścić w oczyszczalniach lokalnych należących do inwestorów przed odprowadzeniem ich do gminnej oczyszczalni ścieków,
      b) wody opadowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi należy zneutralizować i oczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych,
      c) ustala się zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nie utwardzonych w obrębie poszczególnych działek,
   2) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania,
   3) miejsca gromadzenia odpadów powinny być wydzielone, nakryte dachem, wkomponowane w zieleń i otaczające budynki;
   4) w zakresie zasad ochrony przed hałasem i wibracjami – ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
      a) MN, US i U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) MN/R i MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
2. W celu zabezpieczenia właściwego eksponowania zabudowy wsi Dobroszyce od strony południowo – wschodniej ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
   1) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących i zmianą zagospodarowania terenów obowiązuje:
      a) wymóg dostosowania do lokalnej zabudowy historycznej oraz kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali, bryły, w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, wysokości, zastosowanych materiałów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia,
      b) zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich odpowiednie wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy, w związku z czym należy wykluczyć możliwość realizacji inwestycji dużych, wielkoobszarowych, jak również tych, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
   2) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję panoramy wsi i obiektów zabytkowych, winny być poddane odpowiedniej przebudowie,
   3) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historyczną wsią. W przypadku wprowadzania elementów nowych winny one podnosić estetyczne wartości terenu i podkreślać związek przestrzenny z historycznym założeniem ruralistycznym,
   4) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych:
      a) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, wliczając w to poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 9.0 m,
      b) dachy budynków należy wznosić jako strome, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 38^{o} do 45^{o}, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
      c) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

   d) poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,
5) w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, przy zachowaniu ładu przestrzennego i zasad ochrony historycznego krajobrazu kulturowego,
6) należy zaplanować jednolitą koncepcję przestrzenną w zakresie lokalizacji obiektów, ukształtowania dachu: jednakowe spadki połaci dachu dla wszystkich budynków,
7) obowiązuje zakaz:
   a) stosowania jaskrawej kolorystyki – kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
   b) stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe,
   c) prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
   d) rozbudowy obiektów dysharmonizujących,
   e) lokalizowania dominant przestrzennych i konstrukcji wieżowych,
   f) umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze,
8) ponadto należy:
   a) wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego wsi i kompozycję zieleni – ochronie podlega istniejący drzewostan, zadrzewienia śródpolne, układ dróg, cieków wodnych,
   b) przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do historycznej struktury przestrzennej,
9) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, zmian zagospodarowania terenu i funkcji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się stanowisko archeologiczne Nr 28/70/77-31 AZP – osada – epoka kamienia, ślad osadnictwa pradzieje, wczesne średniowiecze, średniowiecze ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, którego lokalizację pokazano na rysunku planu.
2. Dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki:
   1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne prowadzone w obrębie lub bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego należy poprzedzić badaniami archeologicznymi,
   2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę –przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa.
3. Na całym obszarze w granicach objętych opracowaniem planu wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych.
4. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze, o którym mowa w ust. 3 podlegają następującemu ustaleniu:
   1) obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone będą przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed

realizacja inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych,
3) w związku z tym, że istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – ich wykaz podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

5. Ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
   1) zachowanie i eksponowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim:
      a) zabudowy,
      b) układu dróg oraz historycznych nawierzchni,
      c) linii zabudowy,
      d) podziału i sposobu zagospodarowania działek,
   2) dostosowanie modernizowanej zabudowy, planowanego urządzenia terenu (m. in. forma i wysokość ogrodzenia) do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia. Zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich odpowiednie wpisanie w istniejący krajobraz kulturowy,
   3) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję obiektów historycznych, winny być usunięte, ewentualnie poddane odpowiedniej przebudowie,
   4) w przypadku obiektów historycznych – należy utrzymać ich bryłę (kubatura nie może ulec zmianie), geometrię dachu (dopuszczalne operowanie drobną formą architektoniczną – dopuszcza się urozmaicenie typu niewielkie lukarny) oraz zastosować materiały historyczne pokrycia dachowego,
   5) modernizacja budynku dopuszczalna jest pod następującymi warunkami
      a) nawiązanie formą do ukształtowania lokalnych budynków o tradycyjnych formach w zakresie opracowania elewacji, użytych materiałów elewacyjnych i charakterystycznych elementów architektonicznych (m. in. historyczny detal architektoniczny),
      b) symetryczne rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych o tradycyjnych podziałach,
      c) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, m. in. tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych), z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także ochrony historycznego krajobrazu kulturowego (wymagane pokrycie z dachówki matowej w kolorze ceglastym),
   6) obowiązuje zakaz:
      a) stosowania jaskrawej kolorystyki,
      b) prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
      c) stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
      d) lokalizowania dominant przestrzennych,
      e) umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione. Dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.
   7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości historycznych obiektów – odpowiednio zamaskowane,
   8) w granicach strefy obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, zmian zagospodarowania terenu, funkcji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1) KDL i KDD - tereny ulic,
   2) KP – tereny ciągów pieszych,
   3) US - tereny sportu i rekreacji,
   4) U - tereny usług.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
   1) umieszczanie reklam lub innych tablic związanych bezpośrednio z danym obiektem i nie stanowiących elementów obcych na obszarze planu. Tablice informacyjne instytucji lub szyldy sklepów i zakładów należy umiejscowić w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
   2) usytuowanie elementów małej architektury,
   1) zagospodarowanie zielenią ozdobną.

§ 9.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:
   1) wprowadza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały,
   2) części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1.3 m, natomiast okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m.
2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały, dla poszczególnych terenów.
3. W przypadku, gdy w liniach rozgraniczających terenu znajduje się więcej niż jedna działka budowlana, parametry i wskaźniki, o których mowa w ust. 2 dotyczą poszczególnych działek oraz obiektów z nimi związanych.

§ 10.

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.

1. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „ Zbiornik Oleśnica”, ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z ustaleniami §6 ust. 1 pkt 1.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
   1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,
   2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi
   3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagających określenia sposobu ich zagospodarowania,

w związku z czym, nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania tych terenów lub obiektów.

§ 11.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów.
2. Dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek:

1) usytuowanych na zakończeniach ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona w linii zabudowy ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
2) przylegających do terenu drogi publicznej lub wewnętrznej częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, pod warunkiem, że szerokość działki mierzona na wysokości ściany frontowej budynku ma wartość określoną w przepisach szczegółowych uchwały,
3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,

3. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu,
4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°.
5. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 12.

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

1. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę techniczną wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV o szerokości ok. 6.0 m,
2. w obrębie strefy, o której mowa w ust. 1 wprowadza się następujące ustalenie: wokół stacji transformatorowej należy zachować pas terenu wolny od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
   1) Ustala się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
      a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN oraz zabudowy mieszkaniowej mieszanej oznaczonej symbolem MN/R - 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż, a dla usług zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej MN/U - 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość wliczając w to garaż, a dla usług zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,
      c) dla terenów zabudowy usługowej U - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni całkowitej budynku,
      d) dla terenów sportu i rekreacji US - 5 – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
      e) na każde 12 miejsc parkingowych - 1 miejsce parkingowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej,
   2) dopuszcza się możliwość lokalizacji w miarę dostępności terenu pasów lub zatok postojowych dwustronnych lub jednostronnych na drogach lokalnych (KDL) oraz, jeśli pozwalają warunki na drogach dojazdowych (KDD),

3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych dróg, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
4) na terenach dróg ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
3) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje, względnie stosowanie modułów podziemnych,
4) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, w tym z planowaną rozbudową układu komunikacyjnego,
5) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego.

§ 14.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§ 15.

1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** i **13MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
2) dopuszczalne:
a) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym,
b) zieleń towarzysząca,
c) obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5,
2) na każdej działce zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego - jednorodzinnego lub dwurodzinnego,
b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m^2.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia § 6.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) obowiązują ustalenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4,

2) obowiązują ustalenia wynikające z § 7 ust. 1 i 2 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN,
3) obowiązują ustalenia wynikające z ustanowienia w planie strefy „B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 ust. 5 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
   2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
      a) w odległości 20.00 m od krawężnika jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej nr 340 przebiegającej poza północno – wschodnią granicą opracowania planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN,
      b) w odległości 10.00 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MN i 13MN,
      c) w odległości 10.00 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 3MN i 4MN,
      d) w odległości 6.00 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,
      e) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 2KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN i 3MN,
      f) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 3KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN i 4MN,
      g) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5MN, 6MN, 8MN i 9MN, jak pokazano na rysunku planu,
      h) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MN, 7MN, 9MN i 10MN, jak pokazano na rysunku planu,
      i) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MN, 10MN, 12MN i 13MN, jak pokazano na rysunku planu,
      j) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MN, 9MN i 10MN,
      k) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN,
   3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
      a) w odległości 10.00 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN,
      b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 12MN,
      c) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MN i 13MN,
      d) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 10KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN,
      e) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 12KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN,

   f) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN i 8MN,
4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki na 30% powierzchni działki,
5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
6) w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4,
7) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują ustalenia podane w § 13 ust. 1,
8) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) obowiązują ustalenia ogólne, o których mowa w § 11,
   2) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20.00 m,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 15.00 m,
   3) ustala się minimalną powierzchnię działki:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m^2,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 600 m^2.
8. Warunkiem realizacji nowej zabudowy na działce jest:
   1) przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 25 ust. 2 pkt 4,
   2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych.
9. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit a jest spełnienie następujących ustaleń:
   1) usytuowanie w parterach budynków mieszkalnych lub w pomieszczeniach dobudowanych do budynków mieszkalnych,
   2) powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
   3) w przypadku dobudowy obowiązują następujące zasady:
      a) wysokość części dobudowanej nie może przekraczać jednej kondygnacji,
      b) obowiązuje geometria dachu jak dla budynku mieszkalnego,
      c) część dobudowana nie koliduje z ustaleniami dotyczącymi ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 16.

1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej”, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/R** i **2MN/R**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) zabudowa zagrodowa,
   2) dopuszczalne:
      a) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym,
      b) zieleń towarzysząca,
      c) obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5,
   2) na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
      a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego - jednorodzinnego lub dwurodzinnego,

   b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
   c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m^2,
3) na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
   a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego lub dwurodzinnego,
   b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
   c) budynków gospodarczych służących produkcji rolnej oraz budynków i urządzeń typu silosy i zbiorniki na materiały sypkie oraz wiaty, które należy lokalizować w głębi działki i osłonić od strony ulicy budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia § 6.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
   2) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10.00 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
   3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6.00 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDD,
   4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy:
      a) dla zabudowy jednorodzinnej - 30% powierzchni działki,
      b) dla zabudowy zagrodowej – 50% powierzchni działki,
   5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
      a) dla zabudowy jednorodzinnej - 50%,
      b) dla zabudowy zagrodowej – 30%,
   6) w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4.
   7) w zakresie formy architektonicznej budynków gospodarczych i służących produkcji rolnej ustala się następujące wymagania:
      a) wysokość budynków i urządzeń technicznych, takich jak silosy, zbiorniki na materiały masowe nie może przekroczyć wysokości określonej §6 ust. 2 pkt 4 lit. a,
      b) wysokość nowych budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej nie może przekroczyć 4,5 m,
      c) wysokość nowych budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie może przekroczyć 9.0 m
      d) wobec budynków gospodarczych służących do przechowywania środków produkcji rolnej, sprzętu oraz płodów rolnych nie obowiązują ograniczenia w zakresie kształtowania dachów pod warunkiem, że będą one lokalizowane w głębi działki i osłonięte budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi,
   8) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
   9) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) obowiązują warunki ogólne, o których mowa w § 11,
   2) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20.00 m,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 15.00 m,
      c) dla zabudowy zagrodowej – 30.0 m,
   3) ustala się minimalną powierzchnię działki:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m^2,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 600 m^2,
   c) dla zabudowy zagrodowej – 1600 m^2.
8. Warunkiem realizacji nowej zabudowy na działce jest:
   1) przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 25 ust. 2 pkt 4,
   2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych,
9. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit a jest spełnienie następujących warunków:
   1) usytuowanie w parterach budynków mieszkalnych lub w pomieszczeniach dobudowanych do budynków mieszkalnych,
   2) powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
   3) w przypadku dobudowy obowiązują następujące zasady:
      a) wysokość części dobudowanej nie może przekraczać jednej kondygnacji,
      b) obowiązuje geometria dachu jak dla budynku mieszkalnego,
      c) część dobudowana nie koliduje z ustaleniami dotyczącymi ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 17.

1. Ustala się „Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej”, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      b) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym,
   2) dopuszczalne:
      a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
      b) zieleń towarzysząca.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5,
   2) na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę, o której mowa w ust. 2 pkt 1 zezwala się na zlokalizowanie następujących budynków:
      a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego - jednorodzinnego lub dwurodzinnego,
      b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
      c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35.0 m^2,
      d) budynku usługowego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400.0 m^2,
   3) usługi, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit b mogą być zlokalizowane jako usługi wbudowane, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako wolnostojące,
   4) dopuszcza się lokalizowanie wiat, które należy lokalizować w głębi działki i osłonić budynkami mieszkalnymi i usługowymi.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia § 6.
5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
   2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
      a) w odległości 10.00 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U,

   b) w odległości 10.00 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U,
3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
   a) w odległości 25.00 m od krawężnika jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej nr 340 przebiegającej poza północno – wschodnią granicą opracowania planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U,
   b) w odległości 10.00 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN/U,
   c) w odległości 10.00 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U,
   d) w odległości 10.00 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U,
4) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy:
   a) dla zabudowy jednorodzinnej - 30% powierzchni działki,
   b) dla zabudowy jednorodzinnej z lokalizacją usług- 50% powierzchni działki,
5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
   a) dla zabudowy jednorodzinnej - 50%,
   b) dla zabudowy jednorodzinnej z lokalizacją usług- 30%,
6) w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 4.
7) w zakresie formy architektonicznej budynków niemieszkalnych obowiązują następujące ustalenia:
   a) wysokość budynków nie może przekraczać jednej kondygnacji, nie więcej niż 6.0 m,
   b) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30º,
   c) wysokość budynków i urządzeń technicznych takich jak produkcyjne, garażowe, hurtownie może przekroczyć wysokości określoną w lit. a w zakresie wynikającym z uwarunkowań technologicznych, lecz nie więcej niż do 7.00 m,
8) w przypadku dobudowy do budynku mieszkalnego obowiązują następujące zasady:
   a) wysokość części dobudowanej nie może przekraczać jednej kondygnacji,
   b) obowiązuje geometria dachu jak dla budynku mieszkalnego,
   c) część dobudowana nie koliduje z ustaleniami dotyczącymi ochrony krajobrazu kulturowego.
9) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
10) dopuszcza się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.
11) zakazuje się zjazdów z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U do drogi wojewódzkiej nr 340.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) obowiązują warunki ogólne, o których mowa w § 11,
   2) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20.0 m
      b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 15.00 m,
      c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z lokalizacją usług- 30.0 m,
   3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
      a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m^2,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 600 m^2,
      c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z lokalizacją usług- 1000.0 m.
8. warunkiem realizacji nowej zabudowy na działce jest:
   1) przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 25 ust. 2 pkt 4,

2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych.

§ 18.

1. Ustala się „Tereny usług”, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U** i **4U**.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) usługi handlu, gastronomii i rzemiosła,
      b) usługi kultury,
      c) usługi służby zdrowia i opieki społecznej,
      d) obiekty kultu,
      e) obiekty administracji publicznej, obsługi bankowej, poczty i łączności,
   2) dopuszczalne:
      a) zabudowa mieszkaniowa,
      b) zieleń towarzysząca,
      c) obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 5,
   2) dopuszcza się urządzanie małych zespołów zieleni ozdobnej,
   3) obowiązuje zakaz wznoszenia:
      a) obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400.00 m^2,
      b) usług o charakterze handlu hurtowego,
      c) obiektów usługowych służących do sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia § 6.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) obowiązują ustalenia § 8,
   2) na skrzyżowaniu ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD, 8KDD i 5KDD ustala się ukształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający lokalizację placu o charakterze publicznym, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
   2) ustala się obowiązującą linię zabudowy:
      a) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDD i 8KDD z poszerzeniem do 20.0 m w okolicy skrzyżowania z ulicami dojazdowymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami 5KDD i 6KDD jak na rysunku planu,
      b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD, z poszerzeniem do 20.0 m w okolicy skrzyżowania z ulicami dojazdowymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami 7KDD i 8KDD jak na rysunku planu,
      c) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD, z poszerzeniem do 20.0 m w okolicy skrzyżowania z ulicą dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDD jak na rysunku planu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U i 4U,
      d) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U,
   3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 60%,

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%,
5) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują następujące ustalenia:
   a) wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, wliczając w to poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 10.0 m,
   b) pozostałe ustalenia jak w § 6 ust. 2 pkt 4 lit. b, c, d,
6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora,
8) wysokość obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, takich jak wieża kościoła może przekroczyć wysokość określoną w pkt 5 lit. a.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) obowiązują warunki ogólne, o których mowa w § 11,
   2) ustala się minimalną wielkość działki:
      a) dla zabudowy usługowej - 200 m^2,
      b) dla zabudowy mieszkaniowej z lokalizacją usług- 800.0 m^2.
9. Warunkiem realizacji nowej zabudowy na działce jest:
   1) przyłączenie do systemów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 23 ust. 2 pkt 4,
   2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych.
10. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a jest spełnienie następujących warunków:
   1) na terenach o przeznaczeniu określonym w ust 2 pkt 1 lit a i b mieszkania mogą być usytuowane na drugiej kondygnacji, parter przeznacza się na usługi,
   2) na terenach o przeznaczeniu określonym w ust 2 pkt 1 lit c i d mieszkania mogą być usytuowane w budynku dobudowanym lub w zabudowie wolnostojącej,
   3) na terenach o przeznaczeniu określonym w ust 2 pkt 1 lit e nie dopuszcza się lokalizacji mieszkań.

§ 19.

1. Ustala się „Teren usług”, oznaczony na rysunku planu symbolem **5U**.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) szkoła,
      b) biblioteka,
      c) obiekty sportu i rekreacji,
   2) dopuszczalne:
      a) zieleń towarzysząca,
      b) obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
   2) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku wraz z zapleczem dydaktycznym (laboratoria, biblioteki itp.) przy spełnieniu warunków wynikających z § 6,
   3) ustala się zakaz nadbudowy budynków,
   4) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej, szczególnie od strony ulicy oznaczonej symbolem 3KDL,
   5) nakazuje się zachowanie istniejących wartościowych zespołów zieleni,
4. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia § 6.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) obowiązują ustalenia § 8,
   2) ustala się ukształtowanie placu przed budynkiem szkoły,
   3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
   2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
      a) w odległości 15.0 m od linii rozgraniczającej istniejącej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
      b) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP,
   3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 50%,
   4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%.
   5) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują następujące ustalenia:
      a) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, nie więcej jednak niż 9.0 m,
      b) dachy nowych budynków można wznosić jako dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci 38 – 45^{o},
      c) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych, poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połaciowymi,
   6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
   7) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogi wewnętrzne, realizowane jako zadania własne inwestora.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału nieruchomości

§ 20.

1. Ustala się „Tereny usług”, oznaczone na rysunku planu symbolami **6U**.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - remiza straży pożarnej,
   2) dopuszczalne:
      a) zieleń towarzysząca,
      b) obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
   2) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia § 6.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. l ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
   2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
      a) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
      b) w odległości 10.0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
   3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 60%,

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%,
5) w zakresie formy architektonicznej budynków obowiązują ustalenia jak dla budynków mieszkalnych określone w § 6 ust. 2 pkt 4,
6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
7) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, takich jak wieża do ćwiczeń może przekroczyć wysokość określoną w pkt 5 w zakresie wynikającym z uwarunkowań technologicznych.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu na działki.

§ 21.

1. Ustala się „Teren sportu i rekreacji”, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) urządzenia i obiekty sportowe,
      b) obiekty gastronomiczne,
   2) dopuszczalne:
      a) zieleń towarzysząca,
      b) obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) obowiązują ograniczenia wynikające z § 5,
   2) dopuszcza się urządzenie małych zespołów zieleni ozdobnej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia § 6.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4,
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) obowiązują ustalenia § 8,
   2) ustala się ukształtowanie placu od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
   3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   1) obowiązują ustalenia wynikające z § 9,
   2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
      a) w odległości 15.0 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
      b) w odległości 15.0 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
      c) w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP,
   3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 25%,
   4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 35%,
   5) w zakresie formy architektonicznej budynków ustala się następujące wymagania:
      a) dopuszcza się dowolną geometrię dachu, wymagana jest jednak jednolita forma architektoniczna o jednakowych spadkach połaci dachowych, przy uwzględnieniu warunków ochrony krajobrazu kulturowego,
      b) w przypadku dachów dwu lub wielospadowych zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

   c) w przypadku dachów dwu lub wielospadowych poddasza mogą być doświetlone za pomocą lukarn lub oknami połaciowymi,
   d) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu takich jak hala sportowa nie może przekroczyć wysokości 10.0 m.
6) w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązują zasady podane w § 13 ust. 1,
7) ustala się wewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogi wewnętrzne realizowane jako zadania własne inwestora.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu na działki.

§ 22.

1. Ustala się „Tereny wód powierzchniowych”, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - wody powierzchniowe,
   2) dopuszczalne:
      a) budowle hydrotechniczne
      b) zieleń towarzysząca.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania - zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 2 pkt 1.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu.

§ 23.

1. Ustala się „Tereny urządzeń elektroenergetyki” oznaczone na rysunku planu symbolami **1E**, **2E** i **3E**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe - sieci, urządzenia i budynki infrastruktury elektroenergetycznej, w tym stacje transformatorowe,
   2) dopuszczalne – zieleń towarzysząca.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania - zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust 2 pkt 1.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4,
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się zakaz podziału terenu.

§ 24.

1. Ustala się „Tereny dróg i ciągów pieszych” oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD i KP.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) KDL - drogi publiczne klasy lokalnej,
      b) KDD - drogi publiczne klasy dojazdowej,
      c) KP - ciągi piesze,
   2) uzupełniające:
      a) chodniki i ścieżki rowerowe,
      b) urządzenia infrastruktury technicznej,
      c) zieleń towarzysząca.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki modernizacji i budowy:
   1) dla dróg klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** i **3KDL**:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL**:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
      b) dopuszcza się realizację pasów postojowych wzdłuż południowo – zachodniej strony ulicy zgodnie z przepisami szczególnymi,
      c) dopuszcza się realizację ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż południowo – zachodniej strony ulicy zgodnie parametrami określonymi w przepisach szczególnych,
   3) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **7KDD**, **8KDD** i **10KDD**:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15.0 m,
      b) dopuszcza się realizację pasów postojowych wzdłuż północno – wschodniej strony ulicy, zgodnie parametrami określonymi w przepisach szczególnych,
      c) ustala się realizację ścieżki rowerowej wzdłuż północno - wschodniej strony ulicy, zgodnie z parametrami określonymi w przepisach szczególnych,
   4) dla drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12.0 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
      b) dopuszcza się realizację ciągu pieszo - rowerowego wzdłuż północno – wschodniej strony ulicy zgodnie z parametrami określonymi w przepisach szczególnych,
   5) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD** i **13KDD**:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak pokazano na rysunku planu,
      b) nie dopuszcza się budowy miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających,
      c) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej części jezdni i chodnika na ulicach,
   6) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **9KDD**, **11KDD**, i **14KDD**:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak pokazano na rysunku planu,
   7) dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających od 5.0 m do 6.0 m,
      b) ustala się realizację ścieżki rowerowej, zgodnie z parametrami określonymi w przepisach szczególnych,
      c) wzdłuż ciągu pieszego ustala się szpaler zieleni ozdobnej wysokiej i średniej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. l, dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic:
   1) jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
   2) dopuszcza się możliwość pozostawienia w pasie drogowym istniejących budynków i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą przy zachowaniu poniższych warunków:
      a) nie powodują zagrożenia oraz utrudnienia w ruchu drogowym oraz nie zakłócają wykonania zadań zarządcy drogi;
      b) uzyskania zgody zarządcy drogi na ich rozbudowę, przebudowę lub remont.
5. Na terenach, o których mowa w ust. l, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
6. Na terenach, o których mowa w ust. l, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.
7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ograniczenia wynikające z § 7 ust. 3 i 4.

8. Nie dopuszcza się możliwości wprowadzenia innych niż zaprojektowane wjazdów, zjazdów i skrzyżowań na drogę wojewódzką nr 340, zlokalizowaną poza granicami opracowania planu, od strony północno wschodniej.

§ 25.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych odbywać się będzie docelowo z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
   b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
2) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:
   a) odprowadzenie i oczyszczenie ścieków komunalnych należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (sieci, przepompownie) – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
   b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
   c) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 1,
   d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/U, 1MN/R, 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 1U, 2U, 3U i 4U do chwili wybudowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach szczególnych, dla pozostałych terenów zakazuje się budowy lokalnych oczyszczalni ścieków, w tym oczyszczalni biologicznych i zbiorników szczelnych,
3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
   a) wody opadowe z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych należy zagospodarować na terenie nieruchomości, a ich nadmiar odprowadzić do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci lub do istniejących wód powierzchniowych, na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
   b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
   c) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 1,
   d) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy rozważyć możliwość lokalnego retencjonowania wód opadowych w celu ich wtórnego wykorzystania bądź infiltracji do gruntu,
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci elektroenergetycznych,
   b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
   c) zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na terenie objętym planem,
   d) wzdłuż linii elektroenergetycznych SN należy zachować strefy wolne od zabudowy i zadrzewień zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   e) dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych napowietrznych w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej,
   f) w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
   g) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych jako wolnostojących pod warunkiem zapewnienia wystroju architektonicznego harmonizującego z otaczającą zabudową,
   h) wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych należy ustanowić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych,
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia oraz w uzgodnieniu z operatorem sieci,

   b) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2,
   c) wzdłuż nowobudowanych gazociągów średniego ciśnienia należy utrzymać ich strefy kontrolowane;
   d) dopuszcza się rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową,
   e) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
   a) dopuszcza się indywidualny i grupowy system zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia,
   b) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska,
   c) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
7) w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych:
   a) podłączenie do istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę i budowę nowej sieci kablowej na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą sieci,
   b) projektowane linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić wyłącznie w kanalizacji kablowej,
   c) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów szczególnych,
   d) na terenie objętym planem zabrania się lokalizowania urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej,
8) w zakresie melioracji wodnych:
   a) każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie,
   b) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej w wyniku prac inwestycyjnych, należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych,
   c) dokumentację należy uzgodnić z odpowiednim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, na koszt własny inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji,
9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
   a) odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i gminnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na składowisko odpadów komunalnych,
   b) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego,
   c) gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   d) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w sposób umożliwiający segregację odpadów.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 26.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 ze zmianami) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:

1) 5.0% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U,

2) 5.0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/R, U, US, WS, E, KP, KDL i KDD.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

§ 28.

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