UCHWAŁA NR XXV-186/2020
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 6 listopada 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Dobroszyce, Strzelce i Miodary

Na podstawie podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086 i 1378) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr XLII-280/2018 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 30 maja 2018 r., po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce" uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dobroszyce nr XXIII-105/2013 z dnia 28 lutego 2013 r., ze zmianami, Rada Gminy Dobroszyce, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Dobroszyce, Strzelce i Miodary, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1.A, 1.B, 1.C, 1.D, 1.E, 1.F, 1.G, 1.H do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
2) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie mniej niż 70% powierzchni terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi; w sytuacji, kiedy dla jednego terenu jest ustalone więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich może stanowić zarówno przeznaczenie podstawowe jak i przeznaczenie dopuszczalne;
3) **przeznaczenie dopuszczalne** – inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, którego udział w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynosi nie więcej niż 30% powierzchni terenu, wydzielonego tymi liniami; dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego;
4) **usługi publiczne –** usługi, służące realizacji potrzeb obywateli, takie jak obiekty sportu i rekreacji, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej;
5) **infrastruktura techniczna** – dystrybucyjne obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
6) **obowiązująca linia zabudowy** – linię, przy której należy sytuować co najmniej jeden punkt zlokalizowanej najbliżej drogi ściany jednego budynku przeznaczenia podstawowego. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla rozbudowy budynków istniejących oraz budowy pozostałych budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budowli oraz podziemnych części budynków;
7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Części budynku takie jak okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne, tarasy ziemne o więcej niż 3 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli, podziemnych części budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;

8) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu;

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) na załączniku nr 1.A:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) obowiązująca linia zabudowy,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) symbole literowe przeznaczenia terenów;

2) na załączniku nr 1.B:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) obowiązująca linia zabudowy,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

f) symbole literowe przeznaczenia terenów;

3) na załączniku nr 1.C:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) symbol literowy przeznaczenia terenu;

4) na załączniku nr 1.D:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) symbole literowe przeznaczenia terenów;

5) na załączniku nr 1.E:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) symbole literowe przeznaczenia terenów;

6) na załączniku nr 1.F:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) symbole literowe przeznaczenia terenów;

7) na załączniku nr 1.G:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) symbole literowe przeznaczenia terenów;

8) na załączniku nr 1.H:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) symbole literowe przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne wynikają z przepisów odrębnych:

1) na załączniku nr 1.D:

a) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 322 Zbiornik Oleśnica,

b) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Kumaki Dobrej”;

2) na załączniku nr 1.H – granica złoża kruszywa naturalnego „Strzelce” tożsama z granicą obszaru górniczego i terenu górniczego.

3. na załącznikach nr 1.B, 1.G i 1.H występuje oznaczenie graficzne o charakterze informacyjnym - napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia.

§ 5. Na obszarach objętych planem nie wprowadza się ustaleń, dotyczących następujących zagadnień:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunkach planu:

1) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

2) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U i 14MN/U:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza, zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,

b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

3) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1US:

a) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

4) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1US/WS:

a) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji, wody powierzchniowe śródlądowe i rowy,

b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

5) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1PG:

a) przeznaczenie podstawowe – teren powierzchniowej eksploatacji złoża kruszywa,

b) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

6) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:

a) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona,

b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji oraz infrastruktura techniczna;

7) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1RM/MN:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym hodowlanym i ogrodniczym, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

8) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS:

a) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe i rowy,

b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

9) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1ZL – las;

10) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDG - droga publiczna klasy głównej;

11) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL - droga publiczna klasy lokalnej;

12) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD - droga publiczna klasy dojazdowej;

13) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW - droga wewnętrzna;

14) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDP, 2KDP – ciąg pieszy;

15) tereny oznaczone symbolem literowym i numerem 1E, 2E - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarach objętych planem;

2) obejmuje się ochroną historyczny układ przestrzenny Dobroszyc, tożsamy z obszarem wpisanym do rejestru zabytków. W §9 ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu tego obszaru;

3) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obszary objęte planem, oznaczone na załącznikach nr 1.A, 1.B, 1.C, 1.E, 1.F, 1.G i 1.H znajdują się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 322) Zbiornik Oleśnica, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) część obszaru objętego planem, oznaczona na załączniku nr 1.D znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 322) Zbiornik Oleśnica, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) część obszaru objętego planem, oznaczona na załączniku nr 1.D, znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Kumaki Dobrej”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

4) na terenach oznaczonych symbolami literowymi MN, MN/U, MR/MN, US i US/WS, ZP ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;

5) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:

a) tereny, oznaczone symbolem MN, należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

b) teren, oznaczony symbolem MR/MN, należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

c) tereny, oznaczone symbolem MN/U, należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

d) tereny, oznaczone symbolami US i US/WS, należą do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,

e) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla historycznego układu przestrzennego Dobroszyc, tożsamą z granicą obszaru wpisanego do rejestru zabytków. Granice strefy przedstawia się na rysunku 1.B planu;

2) w strefie „A" obowiązują następujące wymogi konserwatorskie w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),

b) należy konserwować zachowane, zabytkowe elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,

c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,

d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wyłącznie jako uzupełnienie historycznego układu przestrzennego; nowe obiekty należy wzorować na zabudowie historycznej, w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów,

e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

- budynki jedno- lub dwukondygnacyjne,
- wysokość do 9 metrów (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu,
- bryła na planie prostokąta (dopuszcza się aneksy – np. ganek lub garaż),
- dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, o kącie nachylenia 35–45°, z zastrzeżeniem tiret piąte niniejszej litery,
- dla budynków o wysokości do 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia mniejszym niż wskazany w tiret czwarte,
- konstrukcja budynków murowana, elewacje tynkowane (wyklucza się jaskrawą kolorystykę), z zastrzeżeniem tiret siódme niniejszej litery,
- dla budynków o funkcji gospodarczej, o wysokości do 4 m, dopuszcza się konstrukcję drewnianą,
- pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem tiret dziewiąte niniejszej litery,
- dla budynków o wysokości do 4 m i o kącie nachylenia mniejszym niż wskazany w tiret czwarte, dopuszcza się pokrycie papą lub gontem,
- zakazuje się stosowania blachy,
- wyklucza się stosowanie portyków, przypór bądź innych elementów niewystępujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,

f) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,

g) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place, powstałe po wyburzeniu obiektów, powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe,

h) wszelkie działania w obszarze wpisanym do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

3) na obszarach objętych planem, oznaczonych na rysunkach 1.A, 1.B, 1.C i 1.D, za wyjątkiem obszaru wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w punkcie 1, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie obszaru oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz,

b) napowierzchniowe elementy infrastruktury i obiekty kubaturowe nie powinny przewyższać skalą zabudowy położonej w historycznych częściach miejscowości,

c) zamierzenia inwestycyjne należy planować w taki sposób, aby nie została zburzona ekspozycja zabytkowych części wsi;

4) obszar objęty planem, przedstawiony na rysunku 1.C, jest położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się granicę i sposób zagospodarowania terenu górniczego:

1) część obszaru objętego planem, przedstawionego na załączniku nr 1.H., jest położona w granicach złoża kruszywa naturalnego „Strzelce”;

2) granicę złoża, tożsamą z granicą obszaru górniczego i terenu górniczego, przedstawia się na załączniku nr 1.H;

3) lokalizacja obiektów budowlanych w granicach terenu górniczego wymaga spełnienia wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 11. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie albo stan faktyczny i prawny, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

a) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1ZP – 4ZP,

b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1WS - 4WS,

c) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1ZL,

d) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDG,

e) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL,

f) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD – 15KDD,

g) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW – 7KDW,

h) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDP i 2KDP;

2) dla przeznaczenia podstawowego RM, dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1RM/MN nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;

3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MN - 13MN, 1MN/U – 11MN/U, 13MN/U, 14MN/U z zastrzeżeniem ustępu 2 niniejszego paragrafu:

a) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 500 m^2,

- dla usług - 500 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 18 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16 m,
- dla usług - 16 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 –170^{o};

4) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 14MN – 18MN, 12MN/U i 1RM/MN, z zastrzeżeniem ustępu 2 niniejszego paragrafu:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^{2};

b) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 18 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16 m,
- dla usług - 16 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 –170^{o};

5) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym 1US, z zastrzeżeniem ustępu 2 niniejszego paragrafu:

a) minimalna powierzchnia działki – 200 m^{2},

b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170^{o};

6) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym 1PG, z zastrzeżeniem ustępu 2 niniejszego paragrafu:

a) minimalna powierzchnia działki – 100000 m^{2},

b) minimalna szerokość frontu działki – 60 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 10 - 170^{o};

7) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1E i 2E, z zastrzeżeniem ustępu 2 niniejszego paragrafu:

a) minimalna powierzchnia działki – 10 m^{2,}

b) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 10 - 170^{o}.

2. Ustalonych w punkcie 1 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym ZL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja wyżej wymienionych obiektów budowlanych nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne;

2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym ZP ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym WS ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;

4) inwestycje realizowane na obszarze, przedstawionym na rysunku 1.A. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. niszczenie lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń albo poprzez zmniejszenie ich trwałości;

5) ustala się zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

6) przy lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej należy wskazać wymóg braku powodowania zakłóceń bądź negatywnego oddziaływania na urządzenia radiołączności kolejowej bądź urządzeń sterowania ruchem kolejowym.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarach objętych planem stanowią następujące drogi:

a) droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem literowym 1KDG,

b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL i 2KDL,

c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD – 15KDD,

d) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW – 7KDW,

e) ciągi piesze, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDP i 2KDP;

2) szerokość dróg, wymienionych w punkcie 1, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunkach planu o następujących minimalnych szerokościach:

a) na terenach oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 1PG, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 1RM/MN – 6 m,

b) na terenach oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MNU/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 1US, 1US/WS – 8 m;

4) ustala się następujące wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:

a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,

c) dla usług sportu i rekreacji - 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,

d) dla zabudowy realizowanej dla potrzeb powierzchniowej eksploatacji złoża kruszywa – 1 miejsce do parkowania na każdych trzech zatrudnionych;

5) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

6) dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować, jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń;

7) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

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

1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie dystrybucyjnych urządzeń, dystrybucyjnych obiektów i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem zawartym w §12 pkt 1 niniejszej uchwały;

2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5) ustala się zaopatrzenie w gaz, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

6) ustala się zagospodarowanie odpadów stałych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

7) ustala się zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 15. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN – 10MN, 13MN:

1) maksymalna intensywność zabudowy - 1.00;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 11 m,

   b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

6) geometria dachu, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:

   a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN – 5MN:

      - układ połaci dachowych:

         – dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy,

         – dla obiektów towarzyszących – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,

      - kąt nachylenia połaci dachowych do 45^{o};

   b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 6MN – 10MN i 13MN:

      - układ połaci dachowych:

         – dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,

         – dla obiektów towarzyszących – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski;

      - kąt nachylenia połaci dachowych:

         – dla budynków mieszkalnych i usługowych – od 25^{o} do 45^{o},

         – dla obiektów towarzyszących – do 45^{o};

   c) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się ich przebudowę.

§ 16. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 11MN i 12MN:

1) maksymalna intensywność zabudowy - 1.00;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 5 m;

6) geometria dachu:

a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych 38°-45°.

§ 17. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 1.00;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

6) geometria dachu:

a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych 13 - 45°.

§ 18. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN/U – 10MN/U, 12MN/U:

1) maksymalna intensywność zabudowy - 1.00;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 11 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

6) geometria dachu, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:

a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN/U – 5MN/U, 9MN/U i 12MN/U:

- układ połaci dachowych:
  - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy,
  - dla obiektów towarzyszących – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,
- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 6MN/U – 8MN/U i 10MN/U:

- układ połaci dachowych:
  - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
  - dla obiektów towarzyszących – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy albo dach płaski;
- kąt nachylenia połaci dachowych:

– dla budynków mieszkalnych i usługowych – od 25° do 45°,

– dla obiektów towarzyszących – do 45°;

c) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się ich przebudowę.

§ 19. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 11MN/U:

1) maksymalna intensywność zabudowy - 1.00;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40;

5) maksymalna wysokość zabudowy zlokalizowanej poza granicami strefy „A" ochrony konserwatorskiej:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 5 m;

6) maksymalna wysokość zabudowy zlokalizowanej w granicach strefy „A" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2 uchwały;

7) geometria dachu dla zabudowy zlokalizowanej poza granicami strefy „A" ochrony konserwatorskiej:

a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych 38–45°;

8) geometria dachu dla zabudowy zlokalizowanej w granicach strefy „A" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2 uchwały.

§ 20. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 13MN/U, 14MN/U:

1) maksymalna intensywność zabudowy - 1.00;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

6) geometria dachu:

a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych 13 - 45°.

§ 21. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1US:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych - 11 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

6) geometria dachu:

a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45^{o}.

§ 22. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1US/WS:

1) maksymalna intensywność zabudowy - 0.40;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 65%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych - 12 m,

b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

6) geometria dachu:

a) układ połaci dachowych:

- dla budynków usługowych – dach dwu- lub wielospadowy,

- dla pozostałej zabudowy – dach dwu- lub wielospadowy albo dach płaski;

b) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla budynków usługowych – 25 - 45^{o},

- dla pozostałej zabudowy – do 45^{o}.

§ 23. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1PG:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m;

6) geometria dachu:

a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,

b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45^{o}.

§ 24. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1ZP – 4ZP:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

2) ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 25. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1RM/MN:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 1.00;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,

   b) dla obiektów towarzyszących – 7 m;

6) geometria dachu:

   a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy,

   b) kąt nachylenia połaci dachowych 13 - 45^{o}.

§ 26. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1E i 2E:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0;

3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków - 11 m,

   b) dla obiektów innych niż budynki – 6 m;

6) geometria dachu:

   a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy albo dach płaski,

   b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45^{o}.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 27. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w następującym wymiarze:

1) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami literowym KDG, KDL, KDD, KDW, KDP, E – 0,1%;

2) dla pozostałych terenów - 15%.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Palma