



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 lipca 2023 r.

Poz. 4318

UCHWAŁA NR LIV-455/2023 RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w związku z uchwałą nr XXX-241/2021 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce oraz stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce przyjętego uchwałą nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. z późn. zm., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214).

§ 2. 1. Na rysunku planu określa się oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;

- 5) strefa ochrony krajobrazu kulturowego – obserwacji archeologicznej;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 8) wymiarowanie odległości w metrach;
- 9) strefa ochronna dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

2. Pozostałe oznaczenia zastosowane na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na którym można lokalizować budynki, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków oraz wiat i altan; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz obiekty garażowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, a także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz altany i wiaty;
- 3) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych nadziemnych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w stosunku do jej powierzchni wyrażony w %;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu - w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 6) **usługi** – usługi handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji wraz z niezbędną dla każdej z nich powierzchnią magazynową; zakazuje się lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 7) **wysokość zabudowy** - przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu (w przypadku budynku: przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku) a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dla istniejących terenów, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;

- 2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
 - a) remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania oraz zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach **1U, 2U, 1PU, 1K** ze względu na położenie w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Kumaki Dobrej” (PLH020078) obowiązuje nakaz stosowania ogrodzeń uniemożliwiających przechodzenie płazów.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Następujące stanowiska archeologiczne, obejmuje się strefami częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) AZP 2/17/77-31: osada z mezolitu; osada z epoki kamienia; osada z wczesnego średniowiecza; osada z późnego średniowiecza;
- 2) AZP 3/19/77-31: ślad osadnictwa – II okres epoki brązu; ślad osadnictwa – okres halsztacki;
- 3) AZP 5/13/77-31: osada z mezolitu; ślad osadnictwa z II okresu epoki brązu; osada z epoki brązu – okresu halsztackiego; osada – wczesne średniowiecze; osada – późne średniowiecze;
- 4) AZP 6/16/77-31: osada z epoki kamienia;
- 5) AZP 11/14/77-31: osada z mezolitu; osada z epoki brązu; osada z wczesnego średniowiecza;
- 6) AZP 14/15/77-31: osada z epoki kamienia; osada z okresu halsztackiego; osada z okresu późno lateńskiego – okresu wędrówki ludów;
- 7) AZP 18/10/77-31: osada z wczesnego średniowiecza; osada z późnego średniowiecza.

3. Dla stanowisk, o których mowa w ust. 2 w przypadku planowania prac ziemnych, obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W przypadku dokonania odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki obowiązują przepisy odrębne;

- 3) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) ze względu na położenie północnej części obszaru objętego planem – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Kumaki Dobrej” (PLH020078) obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica” wymagający szczególnej ochrony;
- 3) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych „Dorzecze Odry” o kodzie PLGW600096, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej.

2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych. Ze względu na brak przyjętego audytu krajobrazowego, a co za tym idzie określenia krajobrazów priorytetowych nie zachodzi możliwość ich uwzględnienia.

§ 11. Określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów **MN** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 2) dla terenu **U** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1500 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 3) dla terenów **PU** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1500 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 4) dla terenów **W, E, K** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 5) dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.

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

1. Na terenach oznaczonych od **1R** do **3R**, **1WS** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

2. Obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w granicach:

- 1) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza, granicach której ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie **infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej**:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 3) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł dopuszcza się stosowanie urządzeń fotowoltaicznych:
 - a) mikroinstalacji,
 - b) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. c); dla urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenie **2PU** urządzeń o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW;
- 4) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;
- 3) wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne w których ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokim oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym o szerokości nie mniejszej niż:
 - a) dla napowietrznych linii WN – 22 m (po 11 m z każdej ze stron od osi linii),
 - b) dla napowietrznych linii SN – 14 m (po 7 m z każdej ze stron od osi linii),
 - c) dla napowietrznych linii nN – 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m z każdej ze stron od osi linii),
 - d) dla kablowych linii Wn – 1,0 m (po 0,5 m z każdej ze stron od osi linii),
 - e) dla kablowych linii SN i nN 0,4 kV - (po 0,25 m z każdej ze stron od osi linii);
- 4) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) poprzez wodociąg gminny; dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 2) należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej z sieci wodociągowej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- a) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej, do oczyszczalni ścieków,
- b) do czasu realizacji kanalizacji obowiązują przepisy odrębne.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zasilanie w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru na wszystkich terenach;
- 4) wzdłuż istniejących oraz planowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane, w granicach których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Nie ustala się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie **infrastruktury technicznej - sieci przesyłowych**.

§ 14. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunkach planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 8 metrów w liniach podziału geodezyjnego, jednocześnie w miejscach skrzyżowań z innymi drogami należy zapewnić narożne ścięcia o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 metrów;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

§ 15. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, U, PU** w wysokości 15%;
- 2) dla pozostałych terenów: w wysokości 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

- a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci: $30^{\circ} - 45^{\circ}$:

- maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek stojący w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

2) dla pozostałej zabudowy: dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 55° i maksymalną wysokość 7 m;3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu **1MN**: 10%;4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów **2MN**, **3MN**: 20%;

5) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 0,4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%;

7) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:

- a) 2 na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² usługowej powierzchni użytkowej;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) na terenie **1MN**: 1000 m²,
- b) na terenie **2MN**: 1500 m²,
- c) na terenie **3MN**: 800 m².

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 18. 1. Ustala się **tereny usług** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U** do **4U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi;
- 2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dachy o kącie nachylenia głównych połaci: $30^{\circ} - 45^{\circ}$:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,

- b) dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
 - c) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,5;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;
 - 5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach: 1 na każde rozpoczęte 50 m² usługowej powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

§ 19. 1. Ustala się tereny produkcyjno-usługowy oraz infrastruktury technicznej – fotowoltaiki o dopuszczalnej mocy przekraczającej 500 kW oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) produkcja, składy, magazyny,
 - b) usługi,
 - c) na terenie **2PU** - urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o dopuszczalnej mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - b) zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:
 - a) dla produkcji, składów, magazynów: 1 na 3 pracowników,
 - b) dla usług: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **2PU** granice terenu są tożsame ze strefą ochronną dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych.

§ 20. 1. Ustala się **tereny rolne** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **3R**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze (dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń),
 - b) niezbędne dojazdy do obsługi terenów rolniczych,
 - c) urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne, w tym urządzenia melioracyjne i zbiorniki wodne,
 - d) turystyczne szlaki piesze i rowerowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd do terenu odbywać się będzie poprzez drogi publiczne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz niewydzielone dojazdy do obsługi terenów rolniczych.

§ 21. 1. Ustala się **teren produkcji w gospodarstwie ogrodniczym**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RO**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren produkcji w gospodarstwie ogrodniczym;
- 2) uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ustala się w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
- b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci: do 45°;

- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

- 3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,0001,
- b) maksymalna: 0,03;

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd do terenu odbywać się będzie przez drogi publiczne.

§ 22. 1. Ustala się **teren wód powierzchniowych** oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;
- 2) uzupełniające:

- a) zieleń,
- b) sieci i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oraz transportu rolnego;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 23. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody** oznaczony na rysunku planu symbolem **1W**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – ujęcie wody;

2) uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące,

b) zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 5%;

3. Uwzględnia się położenie w strefie ochrony bezpośredniej, dla której obowiązują przepisy odrębne.

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

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 24. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka** oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące,

b) zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 1%.

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

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 25. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków** oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 2) dachy o dowolnym kącie nachylenia;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 26. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy 'D'- dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe w ramach których w ramach której elementy urządzenia i zagospodarowania terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

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

- 1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) **1KDD, 3KDD**: 6 m,
 - b) **2KDD**: 9 m,
 - c) **4KDD**: 10 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**, dla których obowiązuje

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonych terenów i posiadające podłączenie do drogi publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) chodniki,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń.

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

- 1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) **1KDW**: 10 m,

b) **2KDW**: 5 m;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

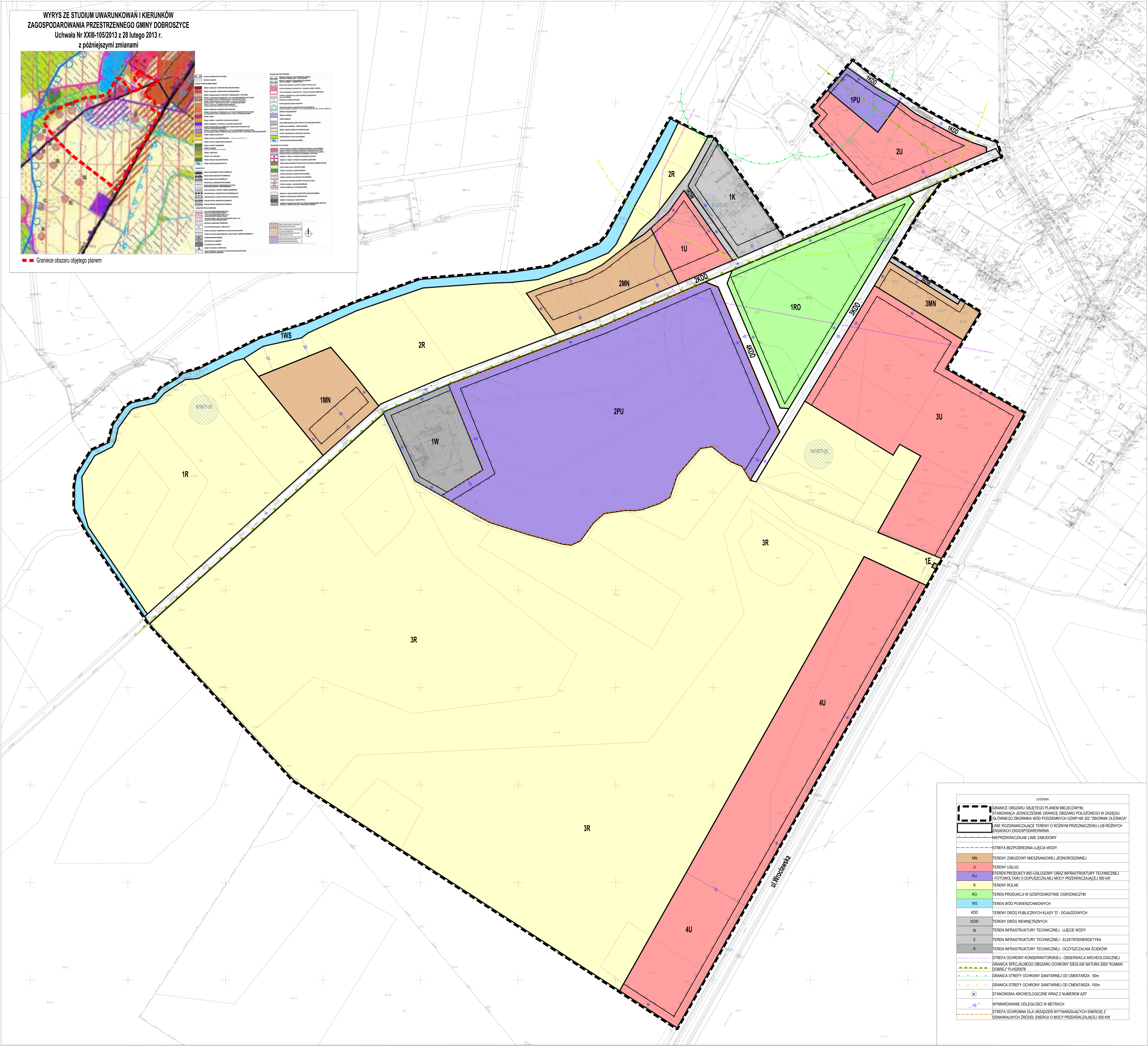
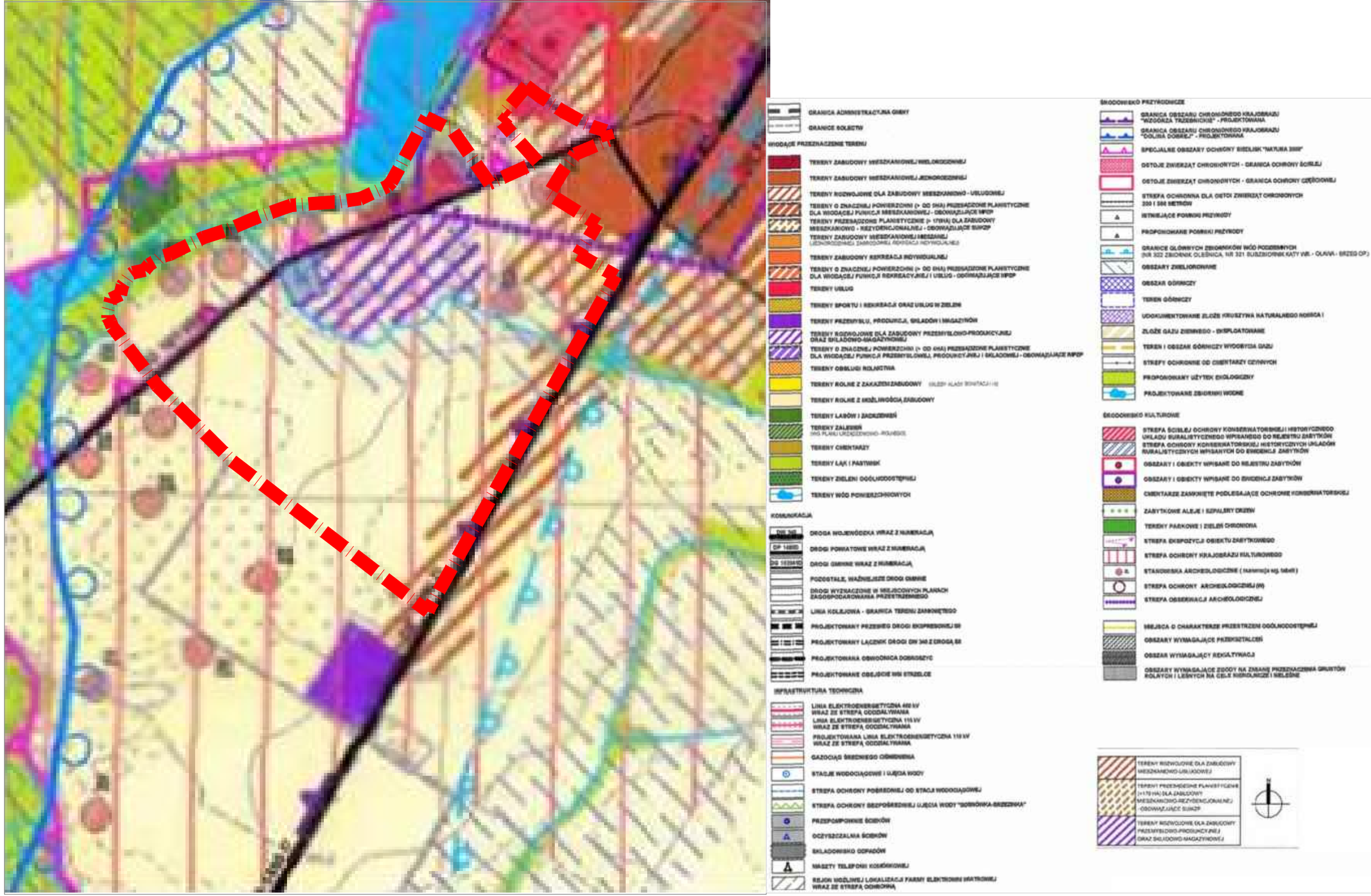
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Dariusz Palma



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO
W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI DOBROSZYCE**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBROSZYCE
Uchwała Nr XXII-105/2013 z 28 lutego 2013 r.
z późniejszymi zmianami



LEGENDA	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	GRANICOWA, JEDNOCZESNIE GRANICE OBSZARU POŁOŻONEGO W ZAKRESIE GŁÓWNEGO ZOBOWIĄZANIA WODOPROJEKTOWYCH (ZOBOWIĄZANIA OŚCIEŻNIA OŚCIEŻNIA)
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NEPRZEDKONCZAJĄCE LINE ZABUDOWY
	STREFA BEZPOŚREDNIA UJĘCIA WODY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY USŁUG
	TERENY PRODUKCJI W GOSPODARSTWIE GOSPODARSTWIE FOTOWOLTAICZNYM (FOTOWOLTAICZNA MOC PRZEBIEGAJĄCAJĄCEJ 500 kW)
	TERENY ROLNE
	TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWIE GOSPODARSTWIE
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY IV - DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - UJĘCIA WODY
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OCHRONA ŚRODOWISKA
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OBSERWACJA ARCHEOLOGICZNEJ
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 "KURIAWA"
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD OŚCIEŻNIA - 50m
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD OŚCIEŻNIA - 150m
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
	WYMAGOWANE OŚCIEŻNIA W WIEŻACH
	STREFA OCHRONY DLA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY PRZEBIEGAJĄCEJ 500 kW

TN.430.1655.2020

Układ odniesienia: PL-ETRF89

Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (18°)

Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

0 50 100m

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000

Sekcje mapy: 6.151.15.01.3; 6.151.15.01.1; 6.152.15.21.3; 6.152.15.21.1; 6.151.15.01.4; 6.151.15.01.2; 6.152.15.21.4; 6.152.15.21.2; 6.151.15.02.3; 6.151.15.02.1; 6.152.15.22.3; 6.152.15.22.1; 6.152.15.17.3; 6.152.15.16.31

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV-455/2023
Rady Gminy Dobroszyce
z dnia 30 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022, poz. 503 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2023 r. do 23 lutego 2023 r. W terminie do składania uwag określonym w art. 17 pkt 11, który upłynął w dniu 10 marca 2023 r. wpłynęła 1 uwaga.

§ 2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Dobroszyce rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z sposób następujący:

1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 24.02.2023 r. dotyczącej dz. nr 103/1 i 103/2 obręb Dobroszyce.

Uzasadnienie:

Wnioskodawca wnosił o rozszerzenie zapisów dopuszczających zabudowę usługową o zapisy dopuszczające zabudowę produkcyjno-usługową analogicznie do zapisów przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem PU tak, aby obowiązywało przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi,
- b) produkcja, składy, magazyny;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
- b) zieleń,

motywując złożoną uwagę tym, że z perspektywy prowadzonej działalności – usług rzemieślniczych istotnym jest, żeby możliwa była realizacja zabudowy magazynowej pozwalającej na składowanie materiałów, półproduktów czy gotowych wyrobów rzemieślniczych. W przypadku braku możliwości rozszerzenia zapisów o zabudowę produkcyjną wnioskodawca wnosi o wprowadzenie zapisów umożliwiających realizację zabudowy magazynowej.

Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce (uchwała nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. z późniejszymi zmianami). Możliwe jest umożliwienie realizacji funkcji magazynowej wyłącznie na potrzeby usług rzemieślniczych, jednak nie w formie samodzielnej funkcji terenu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV-455/2023
Rady Gminy Dobroszyce
z dnia 30 czerwca 2023 r.

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2267) Rada Gminy Dobroszyce określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV-455/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

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