DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 stycznia 2013 r.

Poz. 338

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2013-01-17 15:33:42

UCHWAŁA NR XXVIII.157.2012
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 25 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów - dla wybranych terenów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r., poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) w związku z uchwałą nr IX/52/2011 Rady Gminy Chojnów dnia 26 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów – dla wybranych terenów oraz uchwałą nr XII/76/2011 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 sierpnia 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów – dla wybranych terenów, Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów – jednolity tekst i rysunek" zatwierdzonego uchwałą nr XI/51/ /99 Rady Gminy Chojnów z dnia 22 kwietnia 1999 r., zmienionego uchwałą nr VIII/56/2007 Rady Gminy Chojnów z dnia 24 maja 2007 r., zmienionego uchwałą nr LVII/310/2010 Rady Gminy Chojnów z dnia 30 września 2010 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów – dla wybranych terenów, zwane dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny w granicach zgodnych z uchwałą nr IX/52/2011 Rady Gminy Chojnów dnia 26 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów – dla wybranych terenów oraz uchwałą nr XII/76/2011 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 sierpnia 2011 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów – dla wybranych terenów.

3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 i 2,w planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

5. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 i 3 oraz rysunek planu,
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 oraz rysunek planu,
5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy oraz wymagań dotyczące zastosowania szczególnych rozwiązań architektonicznych i przestrzennych− ustalenia w tym zakresie rozdział 3 oraz rysunek planu,
6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 4 oraz rysunek planu,
7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 3 oraz rysunek planu,
8) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych − ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 2 i 3 oraz rysunek planu,
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 4 oraz rysunek planu,
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 4 oraz rysunek planu,
11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział 5.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) granica strefy uciążliwości drogi krajowej nr 94;
5) granica strefy **„B”** ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;
6) strefa **„OW”** obserwacji archeologicznej;
7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
8) strefa przestrzeni publicznej;
9) cenne drzewa wskazane do zachowania;
10) rodzaj przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem: **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, **RM** – tereny zabudowy zagrodowej, **R** – tereny rolne (rezerwa terenu pod budownictwo mieszkaniowe), **U** – tereny usług, **KS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej, **E** – tereny urządzeń elektroenergetyki, **KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych, **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych **, KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
− zgodnie z legendą.

3. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu mają charakter informacyjny i mogą podlegać modyfikacjom wynikającym z właściwych w ich przedmiocie przepisów szczególnych lub decyzji administracyjnych.

4. Zawarte w rysunku planu oznaczenia dotyczące przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym propozycje ich przełożenia, mogą podlegać modyfikacjom określonym w przepisach niniejszej uchwały.

5. Przedstawione na rysunku planu linie wewnętrznego podziału, wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w rozdziale III i IV uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** – należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów – dla wybranych terenów,

2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem literowym i numerem,
3) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu (min. 51% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających). W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,
4) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i przy uwzględnieniu dodatkowych warunków o ile stanowią tak przepisy szczegółowe niniejszej uchwały,
5) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i użytkowników terenu objętego planem w obrębie których wprowadza się regulacje wynikające z rozp. MI z dnia 26 sierpnia 2003r.w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.03.164.1587),
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków za wyjątkiem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, ganki, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,20 m;
7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki. Jeżeli plan ustala zakaz podziału terenu, wskaźnik intensywności zabudowy odnosi się do całego terenu. Wyklucza się etapowanie inwestycji w sposób nie spełniający wymagań dotyczących intensywności zabudowy w poszczególnych rozpatrywanych etapach,
8) **wskaźniku zabudowy działki/terenu** – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy budynków i wiat zlokalizowanych w obrębie działki/terenu do powierzchni tej działki/terenu. Powierzchnia zabudowy nie obejmuje powierzchni tarasów, podjazdów i schodów zewnętrznych,
9) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
9) **obiektach obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć: stację paliw auto-komis, auto-serwis i parkingi,
10) **komunikacji wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, dojazdy do poszczególnych wyznaczonych w planie terenów lub działek, których budowa i utrzymanie należy do zarządcy lub właściciel nieruchomości,
11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od średniej rzędnej terenu (w odniesieniu do gruntu nie przekształconego robotami ziemnymi) i odnoszącą się do:
    a) kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego,
    b) górnej krawędzi dachu lub attyki w wypadku dachu płaskiego, od określonej w ustaleniach szczegółowych i indywidualnych niniejszej uchwały wysokości zabudowy można odstąpić na rzecz dostosowania się do wysokości zabudowy istniejącej w przypadku rozbudowy obiektu istniejącego lub dobudowy do niego nowej kubatury.
12) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz kalenicy (kalenicach) biegnącej w osi (osiach) głównej bryły budynku,
13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 10^{o},
14) **dominancie i akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć rozwiązanie architektoniczne polegające na zaakcentowaniu fragmentu bryły budynku przy zastosowaniu artystycznych środków wyrazu takich jak wysokość, kształt, detal architektoniczny, kolor itp. mające na celu wzbogacenie wrażeń estetycznych oraz zindywidualizowanie przestrzeni zurbanizowanej wsi,
15) **terenach zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
    a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 600 m^2, z wyłączeniem handlu wymagającego składowania towarów na otwartych placach i parkingach,
    b) gastronomii, turystyki i hotelarstwa,
    c) działalności biurowej, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, poczty i telekomunikacji,
    d) kultury, kultu religijnego, sztuki i rozrywki, sportu i rekreacji,
    e) drobnego nieuciążliwego rzemiosła,
    f) usług fryzjerskich i kosmetycznych,

16) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale III odnoszące się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie stanowią inaczej na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady:

1) odnoszące się do estetyki zabudowy:
   a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną zabudową wsi Dobroszów,
   b) projektowane budynki powinny kontynuować tradycję architektoniczno-budowlaną w zakresie zastosowanych materiałów elewacyjnych, cokołowych, dachowych, drzwi i okien oraz ich kolorystyki,
2) odnoszące się do parametrów dachów:
   a) projektowane budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe powinny posiadać dachy dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 38^{o}–45^{o},
   b) dachy powinny być pokryte dachówką ceramiczna lub betonową ewentualnie materiałem imitującym dachówkę,
   c) dopuszcza się odstępstwo od wyżej ustalonych zasad określonych w pkt. 2 lit. a i b dla zabudowy usługowej i wiaty stacji benzynowej oraz dla budynków gospodarczych i wiat zlokalizowanych na terenach zabudowy zagrodowej,
   d) dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w pkt. 2 lit. a, b i c, dopuszcza się zachowania dotychczasowych parametrów,
3) przy lokalizacji nowych budynków, budowli i innych obiektów budowlanych lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 94 relacji Legnica – Chojnów,
   b) 8 m od krawędzi jezdni dróg powiatowych, oznaczonych symbolem KDZ (ulice zbiorcze – na terenach zabudowy), jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych, z zastrzeżeniem terenu oznaczonego symbolem 20 MN, dla którego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy na rysunku planu,
   c) 6 m od krawędzi jezdni dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych oraz ustalone na rysunku planu,
   d) 4 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczonych symbolem KDW, jednak nie mniej niż odległości ustalone na rysunku planu,
   e) 10 m od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, liczone w poziomie od skrajnych przewodów,
   f) 3 m od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia do1 kV, liczone w poziomie od skrajnych przewodów,
   g) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków oraz obiektów infrastruktury technicznej,
   h) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) odnoszące się do ogrodzeń:
   a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy stosować ogrodzenia nie wyższe niż 1,50 m,
   b) ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp.; zabrania się stosowania pełnych ogrodzeń betonowych i murowanych oraz prefabrykowanych żelbetowych,
5) odnoszące się do istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej:
   a) określone w niniejszej uchwale zasady zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą istniejących obiektów budowlanych,
   b) określone w niniejszej uchwale zasady dotyczące zachowania parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie odnoszą się do istniejącej zabudowy pod warunkiem, że:

- przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa obiektu budowlanego ma na celu dostosowanie go do aktualnie obowiązujących przepisów prawa powszechnego lub obowiązujących norm i przepisów technicznych,
- przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa dotyczy wiatrołapu, wejścia, klatki schodowej, pomieszczeń sanitarnych, przebudowy dachu płaskiego na dach stromy; przy czym na skutek odstępstwa ustalona w uchwale wartość parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu może zmienić się nie więcej niż 10%,

6) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w liniach rozgraniczających tereny komunikacji publicznej jeśli nie sprzeciwiają się temu przepisy szczególne za zgodą i na zasadach określonych przez zarządcę drogi oraz w liniach rozgraniczających tereny bezpośrednio przylegające do dróg publicznych – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały,
7) zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą przekraczać granic nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

4. Obszar opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.

5. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nie- oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych oraz substancji powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

6. Grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone.

7. Stosownie do przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, na obszarze objętym planem wskazuje się następujące kategorie terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania chronionych przed hałasem:

1) tereny oznaczone symbolem **MN** – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) tereny oznaczone symbolem **RM** – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
3) tereny oznaczone symbolem **MU** – zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych.

8. Lokalizacja nowych obiektów nadawczo – odbiorczych telekomunikacji jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania odległości od terenów mieszkaniowych i usługowo mieszkaniowych gwarantujących brak negatywnego oddziaływania wyżej wymienionych obiektów na te tereny.

9. Ustala się następujące zakazy:

a) zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających zawsze znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.

10. Ustala się następujące nakazy:

a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym planie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej,
b) istniejąca i projektowana zabudowa musi być podłączona do sieci wodociągowej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu,
c) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej.

11. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego wsi Dobroszów poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie kształtowania zabudowy oraz ochrony walorów historycznych zawarte w rozdziale II i rozdziale III uchwały.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Wobec obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków, wymienione w poniższej tabeli:

Lp.	Obiekt	Adres	Datowanie	Uwagi
1.	Dom mieszkalny	nr 25	Ok. poł. XIX w, pocz. XX	
2.	Dom mieszkalny	nr 50	Ok. poł. XIX w	Obiekt opuszczony mocno zrujnowany.

3. W przypadku rewitalizacji i modernizacji budynków wpisanych do rejestru zabytków ustala się:
1) zachowanie głównej bryły obiektów oraz zachowanie lub odtworzenie, na bazie dostępnych materiałów archiwalnych, jej historycznych walorów w zakresie formy i pokrycia dachów, kompozycji elewacji, rysunku stolarki okiennej i drzwiowej, okładzin elewacji, zabytkowej ślusarki i snycerki oraz elementów konstrukcyjnych a także kolorystyki elewacji, dachu i detalu architektonicznego,
2) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie materiałów historycznych do pokrycia dachowego i elewacji.
3) remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów figurujących w ewidencji zabytków należy uzgodnić stosownie do przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wyznacza się strefę **„OW”** ochrony reliktów archeologicznych, dla miejscowości objętych planem, ze względu na ich średniowieczną metrykę.

5. W strefie obserwacji archeologicznej **„OW”** ustala się:
1) obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, których zakres uzależniony jest od konkretnych działań inwestycyjnych:
   a) przy inwestycjach wymagających wykonania płytkich wykopów liniowych – wymagany jest stały nadzór archeologiczny,
   b) przy inwestycjach wymagających wykonania głębokich lub szerokoprzestrzennych wykopów – wymagane są przedinwestycyjne badania archeologiczne.

6. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych oraz tryb postępowania regulują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych.

7. Ustala się ochronę niżej wymienionych stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków:

Lp.	Nr stan. w miejscowości	Nr obszaru/ nr stanowiska w obszarze	Rodzaj	Kultura /chronologia
1.	2	76-18/9	cmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka
2.	3	76-18/3	ślad osadnictwa cmentarzysko	późne średniowiecze XV−XVII kultura łużycka

8. Wyznacza się strefę **„B”** ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Dobroszów, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych dawnej zabudowy zagrodowej oraz kompozycję zieleni,
2) obiekty o walorach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
3) przy rozbudowach, przebudowach i remontach obiektów położonych w strefie **„B”** ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Dobroszów wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi,
4) należy stosować materiały elewacyjne zgodne z lokalną, historyczną tradycją budowlaną,
5) należy zachowywać starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg,
6) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową,
7) nowa zabudowa winna nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie użytego materiału elewacyjnego oraz pokrycia i geometrii dachów,
8) formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do istniejących historycznych ogrodzeń na terenie miejscowości,

9) wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej w obrębie tej strefy regulują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się:
   a) tereny komunikacyjne o statusie dróg publicznych oraz tereny komunikacyjne pozostałe z wyłączeniem dróg rolniczych,
   b) wydzielone tereny zieleni urządzonej,
   c) ogrodzenia biegnące na styku z w/w terenami,
   d) ogrodzone miejsce pamięci − plac publiczny z tablicą pamiątkową na postumencie,
2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się, o ile z ustaleń indywidualnych nie wynika inaczej zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
3) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej wprowadza się:
   a) wymóg stosowania form ażurowych o powierzchni prześwitów minimum 50%,
   b) zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z odlewów betonowych,
   c) maksymalną wysokość 1,50 m o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej,
4) zezwala się na zastosowanie znaków informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
   a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycyjnej − do 1,50 m^2 włącznie, przy czym powierzchni dwustronnych nie sumuje się, traktując je jak znaki dwustronne,
   b) znaki i szyldy wolno stojące: wysokość od poziomu terenu – do 3,0 m, łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną.

Rozdział 3
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6 MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
2) za zgodnie z planem uznaje się:
   a) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jedno lub dwu lokalowych, w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
   b) lokalizację nowych budynków mieszkalno-usługowych z zachowaniem obowiązujących przepisów odnoszących się do wielkości powierzchni całkowitej usług,
3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
   a) nieuciążliwa zabudowa usługowa – usługi komercyjne,
   b) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące,
   c) obiekty małej architektury,
   d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   e) drogi dojazdowe, parkingi i place utwardzone.
4) w ramach ustalonego przeznaczenia można lokalizować usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi turystyki, handlu, gastronomii, oświaty, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, kultury, rekreacji, twórczości artystycznej oraz drobne usługi rzemieślnicze.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6 MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN** ustala się, że na jednej działce budowlanej zabudowę mieszkaniową, usługową oraz obiekty gospodarcze i garażowe można lokalizować w odrębnych bryłach jako odrębne budynki wolno stojące.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6 MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN** dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach. W takim wypadku ustalone zasady zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6 MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN** określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych powinna wynosić **12,0 m** dla budynków z dachami stromymi − budynki dwukondygnacyjne plus poddasze użytkowe, dla budynków z dachami płaskimi − budynki dwukondygnacyjne − powinna wynosić **8,0 m** ,
2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu,
3) wysokość budynków gospodarczych i garaży maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna w tym poddasze użytkowe – **5,0 m** dla budynków z dachami stromymi, **3,0 m** dla budynków z dachami płaskimi,
4) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości ustalonych w pkt. 1 i 3 o wartości nie większej niż 10%,
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **0,40** – w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **0,80** – w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – **50%** powierzchni działki budowlanej,
8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
   a) dla budynków mieszkalnych wolno stojących – **15 m**,
   b) dla budynków mieszkalnych bliźniaczych – **12 m**,
   c) dla budynków usługowych – **12 m**,
   d) dla budynków gospodarczych i garaży – **10 m**,
9) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
   a) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
   b) dla usług komercyjnych – minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dla usług turystycznych – minimalnie 1 miejsce postojowe na 4 osoby.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami **9MN, 11MN, 12MN, 21MN,** dla których obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**
2) za zgodnie z planem uznaje się:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,
   b) przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z zachowaniem dotychczasowych jej parametrów, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy do obiektów w otoczeniu,
   c) lokalizację budynków mieszkalnych jedno lub dwu lokalowych, w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
   d) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych z zachowaniem obowiązujących przepisów odnoszących się do wielkości powierzchni całkowitej usług,
3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
   a) nieuciążliwa zabudowa usługowa – usługi komercyjne,
   b) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące,
   c) obiekty małej architektury,
   d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   e) drogi dojazdowe, parkingi i place utwardzone,
4) w ramach ustalonego przeznaczenia można lokalizować usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi turystyki, handlu, gastronomii, oświaty, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, kultury, rekreacji, twórczości artystycznej oraz drobne usługi rzemieślnicze.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MN, 11MN, 12MN, 21MN** dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy na granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9MN, 11MN, 12MN, 21MN** określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych powinna wynosić **12,0 m** dla budynków z dachami stromymi − budynki dwukondygnacyjne plus poddasze użytkowe, dla budynków z dachami płaskimi − budynki dwukondygnacyjne - powinna wynosić **8,0 m**,
2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu,

3) wysokość budynków gospodarczych i garaży maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna w tym poddasze użytkowe – **5,0 m** dla budynków z dachami stromymi, **3,0 m** dla budynków z dachami płaskimi,
4) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości ustalonych w pkt. 1 i 3 o wartości nie większej niż 10%,
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **0,40** − w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **0,80** − w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – **50%** powierzchni działki budowlanej,
8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
   a) dla budynków mieszkalnych wolno stojących – **15 m**,
   b) dla budynków mieszkalnych bliźniaczych – **12 m**,
   c) dla budynków usługowych – **12 m**,
   d) dla budynków gospodarczych i garaży – **10 m**,
9) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
   a) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
   b) dla usług komercyjnych – minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dla usług turystycznych – minimalnie 1 miejsce postojowe na 4 osoby.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21MN** obowiązują ustalenia zawarte w §6. odnoszące się do rewitalizacji i modernizacji budynków wpisanych do rejestru zabytków.

§ 10. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **8RM,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
2) za zgodnie z planem uznaje się:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,
   b) prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania,
   c) przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z zachowaniem dotychczasowych jej parametrów, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy do obiektów w otoczeniu,
   d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy do budynków w otoczeniu,
   e) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jedno lub dwu lokalowych, w zabudowie wolno stojącej,
   f) lokalizację nowych budynków i budowli gospodarczych i inwentarskich,
3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
   a) garaże wolno stojące,
   b) obiekty małej architektury,
   c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   d) drogi dojazdowe, parkingi i place utwardzone,

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8RM** dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy na granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8RM** określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych powinna wynosić **14,0 m** dla budynków z dachami stromymi − budynki dwukondygnacyjne plus poddasze użytkowe, dla budynków z dachami płaskimi - budynki dwukondygnacyjne − powinna wynosić **9,0 m**,
2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu,
3) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna w tym poddasze użytkowe – **5,0 m** dla budynków z dachami stromymi, **3,0 m** dla budynków z dachami płaskimi,
4) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości ustalonych w pkt. 1 i 3 o wartości nie większej niż 10%,
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **0,60** − w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **0,80** − w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – **40%** powierzchni działki budowlanej,

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
   a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – **12 m**,
   b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – **12 m**,
9) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
   a) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

§ 11. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **10MU,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**
2) za zgodnie z planem uznaje się:
   a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,
   b) prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania
   c) przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej z zachowaniem dotychczasowych jej parametrów, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy do obiektów w otoczeniu,
   d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną, przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego i dostosowaniu wystroju zewnętrznego oraz układu kalenicy do budynków w otoczeniu,
   e) lokalizację nowych budynków mieszkalnych jedno lub dwu lokalowych, w zabudowie wolno stojącej lub/i budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych,
3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
   a) nieuciążliwa zabudowa usługowa – usługi komercyjne,
   b) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące,
   c) obiekty małej architektury,
   d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   e) drogi dojazdowe, parkingi i place utwardzone,
4) w ramach ustalonego przeznaczenia można lokalizować usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi turystyki, handlu, gastronomii, oświaty, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, kultury, rekreacji, twórczości artystycznej oraz drobne usługi rzemieślnicze.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MU** nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MU** określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalna wysokość budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych powinna wynosić **12,0 m** dla budynków z dachami stromymi - budynki dwukondygnacyjne plus poddasze użytkowe, dla budynków z dachami płaskimi − budynki dwukondygnacyjne - powinna wynosić **8,0 m**,
2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu,
3) wysokość budynków gospodarczych i garaży maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna w tym poddasze użytkowe – **5,0 m** dla budynków z dachami stromymi, **3,0 m** dla budynków z dachami płaskimi,
4) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości ustalonych w pkt. 1 i 3 o wartości nie większej niż 10%,
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **0,40** – w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **0,80** – w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – **50%** powierzchni działki budowlanej,
8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
   a) dla budynków mieszkalnych wolno stojących – **15 m**,
   b) dla budynków usługowych – **12 m**,
   c) dla budynków gospodarczych i garaży – **10 m**,
9) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
   a) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
   b) dla usług komercyjnych – minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dla usług turystycznych – minimalnie 1 miejsce postojowe na 4 osoby.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MU** obowiązują ustalenia zawarte w § 6. odnoszące się do rewitalizacji i modernizacji budynków wpisanych do rejestru zabytków.

§ 12. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy usługowej.**
2) za zgodnie z planem uznaje się:
   a) lokalizację budynków usługowych, hali magazynowych,
   b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
   c) lokalizację budynków i budowli gospodarczych,
3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
   a) garaże wolno stojące,
   c) obiekty małej architektury,
   d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   e) drogi dojazdowe, parkingi i place utwardzone,
4) w ramach ustalonego przeznaczenia można lokalizować usługi nieuciążliwe z zakresu obsługi turystyki, handlu, gastronomii, oświaty, administracji i zarządzania, ubezpieczeń i finansów, kultury, rekreacji, twórczości artystycznej oraz drobne usługi rzemieślnicze.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalna wysokość budynków usługowych powinna wynosić **14,0 m** dla budynków z dachami stromymi − budynki dwukondygnacyjne plus poddasze użytkowe, dla budynków z dachami płaskimi − budynki dwukondygnacyjne − powinna wynosić **9,0 m**,
2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu,
3) wysokość budynków garaży maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna w tym poddasze użytkowe – **5,0 m** dla budynków z dachami stromymi, **3,0 m** dla budynków z dachami płaskimi,
4) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości ustalonych w pkt. 1 i 3 o wartości nie większej niż 10%,
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **0,60** − w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **1,20** − w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – **30%** powierzchni działki budowlanej,
8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
   a) dla budynków usługowych i hali magazynowych – **18 m,**
   b) dla budynków gospodarczych i garaży – **12 m**,
9) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
   a) dla terenów usług komercyjnych – minimalnie 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) dla hali magazynowych – minimalnie 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

§ 13. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **7MU, KS,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny obsługi komunikacji samochodowej.**
2) za zgodnie z planem uznaje się:
   a) lokalizację nieuciążliwej zabudowy usługowej związanej z obsługą podróżnych: zajazdu, hotelu, motelu, usług gastronomii, obsługi i serwisu pojazdów, stacji paliw itp.,
   b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
   a) lokalizacja budynków mieszkalnych jedno lub dwu lokalowych, w zabudowie wolno stojącej lokalizacja towarzyszących usług handlu wyłącznie jako wbudowanych,
   b) lokalizacja towarzyszących obiektów pomocniczych,
   c) garaże wolno stojące,
   d) obiekty małej architektury,
   e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   f) drogi dojazdowe, parkingi wielostanowiskowe i place utwardzone.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MU, KS** określa się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) maksymalna wysokość budynków usługowych powinna wynosić **14,0 m** dla budynków z dachami stromymi − budynki dwukondygnacyjne plus poddasze użytkowe, dla budynków z dachami płaskimi − budynki dwukondygnacyjne − powinna wynosić **9,0 m**,

2) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m powyżej urządzonego poziomu terenu; jeżeli w obrębie rzutu budynku występują różnice wysokości poziomu terenu, należy przyjąć poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,50 m od strony wyższej i 1,20 m od strony niższej urządzonego poziomu terenu,
3) wysokość budynków garaży maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna w tym poddasze użytkowe – **5,0 m** dla budynków z dachami stromymi, **3,0 m** dla budynków z dachami płaskimi,
4) dopuszcza się odstępstwo dla wysokości ustalonych w pkt. 1 i 3 o wartości nie większej niż 10%,
5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **0,70** − w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **0,80** − w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – **30%** powierzchni działki budowlanej,
8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
   a) dla budynków zajazdu, hotelu, motelu, usług gastronomii – **40 m**,
   b) dla budynków mieszkalnych wolno stojących – **15 m**,
   c) dla budynków pomocniczych i garaży – **12 m**,
9) należy zapewnić niezbędna ilość miejsc postojowych na następujących zasadach:
   a) dla terenów zajazdu, hotelu, motelu, usług gastronomii – minimalnie 1 miejsce postojowe na 4 osoby,
   b) dla terenów usług komercyjnych – minimalnie 1 miejsce postojowe na 50m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego – minimalnie 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MU, KS** ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych poza strefą uciążliwości drogi krajowej nr 94. Nie dotyczy to budynków zajazdu, hotelu, motelu, usług gastronomii, obsługi i serwisu pojazdów, stacji paliw, garaży wolno stojących itp.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MU, KS** ustala się lokalizację zjazdu z drogi powiatowej poza strefą oddziaływania skrzyżowania drogi powiatowej z drogą krajową nr 94.

§ 14. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **R,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolne** (rezerwa terenupod budownictwo mieszkaniowe).
2) za zgodnie z planem uznaje się:
   a) zachowanie istniejącego użytkowania terenu,
   b) lokalizację infrastruktury,
3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
   a) łąki i pastwiska,
2) uprawy ogrodnicze,
3) plantacje,
4) sady produkcyjne,
5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Wyznacza się teren ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **13E,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki.**
2) za zgodnie z planem uznaje się:
   a) zachowanie istniejącego budynku stacji transformatorowej,
   b) lokalizację infrastruktury towarzyszącej,
3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) drogi dojazdowe, parkingi wielostanowiskowe i place utwardzone.

2. Zakazuje się podziału nieruchomości.

3. Ustala się zachowanie istniejących parametrów drogi wewnętrznej.

§ 16. 1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
1) dla terenów ogrodzone miejsce pamięci - plac publiczny z tablicą pamiątkową na postumencie „Szlak II Armii Wojska Polskiego V Dywizjon Piechoty w Marszu na Nysę Łużycką – 6.04.1945 r. Odpoczynek w Dobroszowie" – obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury.
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MU, KS, 3 MN,16 MN** i **20 MN** ustala się lokalizację akcentu architektonicznego w planowanej zabudowie wzdłuż drogi powiatowej relacji Dobroszów – Siedliska nr 2216.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Układ komunikacji drogowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów – dla wybranych terenów stanowią:
1) droga publiczna klasy **Z** − droga powiatowa relacji Dobroszów – Siedliska Nr 2216,
2) drogi publiczne klasy **D** − drogi gminne, obsługujące tereny osiedleńcze wsi Dobroszów,
3) drogi wewnętrzne **W** − dojazdy do poszczególnych wyznaczonych w planie terenów lub działek.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga powiatowa klasy **„Z”** – zbiorcza,
2) zasady i standardy urządzania terenu:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym stanem władania,
   b) obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności w rejonie skrzyżowań z drogami dojazdowymi, wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2KDZ** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga gminna klasy **„Z”** – zbiorcza,
2) zasady i standardy urządzania terenu:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających − zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   b) obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności w rejonie skrzyżowania z drogą dojazdową, wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDD** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – drogi gminne klasy **„D”** – dojazdowe,
2) zasady i standardy urządzania terenu:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   b) obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności w rejonie skrzyżowań z drogą zbiorczą, wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KDW** dla którego obowiązują następujące ustalenia:
1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych obsługujących,
2) zasady i standardy urządzania terenu:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających − zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

§ 18. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się jako obowiązujące:
   a) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 94,
   b) powiązanie z układem nadrzędnym, z drogą powiatową poprzez istniejące drogi gminne;
   b) bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek z dróg gminnych i wewnętrznych;
   c) dopuszcza się obsługę działek z drogi zbiorczej,
   d) nawierzchnie drogi zbiorczej utwardzone, docelowo w obszarze osiedleńczym wsi obustronne chodniki, poszerzenie jezdni do 6,0 m,
   e) wzdłuż drogi zbiorczej jednostronne ścieżki rowerowe, urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
   f) nawierzchnie planowanych i istniejących dróg dojazdowych utwardzone jednoprzestrzenne bez wydzielonego chodnika i jezdni, szerokość 6,0 m jezdni,
   g) nawierzchnie planowanych i istniejących dróg wewnętrznych utwardzone jednoprzestrzenne bez wydzielonego chodnika i jezdni, minimalna szerokość jezdni 3,5 m
2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi,
3) w liniach rozgraniczających ciągów pieszych dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
4) w liniach rozgraniczających dróg zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo handlowych,
5) wyklucza się budowę nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 1. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
1) zbrojenie nowych terenów budowlanych będzie realizowane w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego,
2) projektowane sieci mogą być prowadzone w obrębie linii rozgraniczających dróg zbiorczych i dojazdowych, za zgodą zarządzającego,
3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące – przy zachowaniu podstawowej funkcji terenu.

3. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Dla zaopatrzenia w wodę nowych terenów inwestycyjnych ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z wodociągami wiejskimi, przy pomocy układu uzupełniającego wodociągów rozdzielczych.

4. Dla odprowadzania ścieków ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z oczyszczalnią ścieków w Miłkowicach dla wsi Dobroszów, przy pomocy uzupełniających układów sieci kanalizacyjnych. Na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych, produkowanych fabrycznie, atestowanych zbiorników bezodpływowych dla nowych terenów inwestycyjnych.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie grawitacyjne do istniejących rowów melioracyjnych, które powinny być w ramach rozbudowy i modernizacji stopniowo uporządkowywane i odbudowane poprzez wykonanie odpowiedniego spadku rowu, pogłębienia istniejącego dna oraz ubezpieczenia rowu.

6. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem § 5 ust. 9 lit. a.

7. Wody opadowe z dachów budynków przeznaczonych a pobyt ludzi i z części terenów utwardzonych działek budowlanych przeznaczonych pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zabudowy zagrodowej, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej zagospodarować na terenie działki własnej − na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci:
1) rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo-pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek,
2) przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego i Prawa budowlanego.

9. Zezwala się na wydzielenie działek pod budowę nowych stacji transformatorowych na działkach inwestorów, po wykonaniu bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dla istniejących i projektowanych terenów osadniczych.

10. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych słupowych lub miejskich (wbudowanych lub wolno stojących).

11. Dopuszcza się usytuowanie budynków stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy działki.

12. Projektowane lub modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci.

13. Linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne.

14. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych.

15. W przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci.

16. Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

17. W zakresie zagospodarowania odpadów:
1) unieszkodliwienie odpadów stałych powinno odbywać się poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach z uwzględnieniem wstępnej segregacji oraz zorganizowany wywóz przez wyspecjalizowane służby,
2) unieszkodliwienie odpadów niebezpiecznych, winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami,

3) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do gromadzenia i segregacji odpadów.

18. Docelowo w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się realizację rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą w oparciu o przepisy prawa energetycznego.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Ustala się następujące parametry działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną a rysunku planu symbolem **MN**, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki − 1000 m^2,
2) minimalna szerokość działki dla zabudowy wolno stojącej − 24 m,
3) minimalna szerokość działki dla zabudowy bliźniaczej − 16 m,
4) kąt położenia granic działek do pasa drogowego − od 75^odo 90^o,
5) kąt położenia granic działek do pasa drogowego dla terenu 16 MN − od 30^odo 90^o,
6) kąt położenia granic działek do pasa drogowego dla terenu 20 MN − od 60^odo 90^o.

§ 21. 1. Ustala się następujące parametry działek przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczoną a rysunku planu symbolem **U**, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działki: 2500 $m^{2,}$
2) minimalna szerokość działki – 50 m.

§ 22. Nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 23. Ustala się stawkę procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla całego terenu objętego planem na poziomie 30%.

§ 24. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są drogi publiczne oraz sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej.

§ 25. W granicach planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy jest urządzenie i utrzymanie drogi publicznej, sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej.

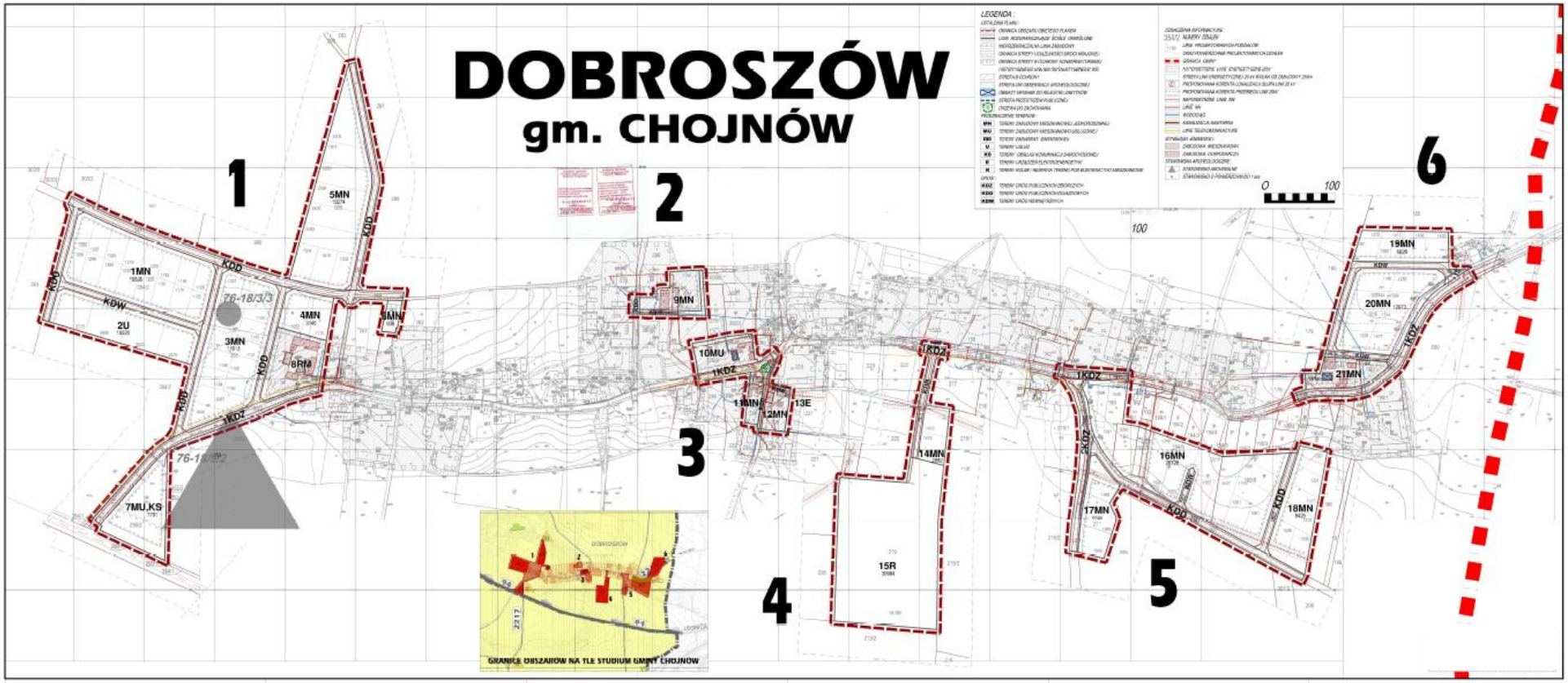
§ 26. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Pyrz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII. .157.2012 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 października 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII. .157.2012 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag

1. Po wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów – dla wybranych terenów, do publicznego wglądu od dnia **20 sierpnia 2012 r. do dnia 10 września 2012 r.** − w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – t.j. do dnia **24 września 2012 r.** wniesiono na dyskusji publicznej jedną uwagę do projektu planu.

1.1. Uwaga dotyczyła utrzymania funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dla części działki nr 219 w obszarze gruntów klasy IV.

2.2. Zgłoszona do projektu planu uwaga została przez Wójta Gminy Chojnów rozpatrzona i uwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII. .157.2012 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 października 2012 r.

Rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Gminy Chojnów ustala, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1. Zadania własne gminy obejmują:
1) budowę dróg publicznych klasy dojazdowej: KDD;
2) rozbudowę sieci wodociągowej;
3) rozbudowę kanalizacji sanitarnej.

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.3. Zasady finansowania inwestycji:
Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:
1) budżet gminy,
2) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, obligacje komunalne, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

1.4. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych niewymienionych w 1.3., w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.