DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 września 2018 r.

Poz. 4579

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2018-09-24 14:50:29

UCHWAŁA NR XLVIII/299/18
RADY GMINY DOBROMIERZ

z dnia 14 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pietrzyków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) w związku z uchwałą Rady Gminy Dobromierz nr XX/134/16 z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pietrzyków, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz, Rada Gminy Dobromierz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar obrębu Pietrzyków, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

§ 3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

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

1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem rozbudowy lub nadbudowy;

5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;

6) urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefy konserwatorskie:

a) ścisłej ochrony konserwatorskiej,

b) ochrony układu ruralistycznego wsi,

c) ochrony archeologicznej „W”,

d) obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ochrony i rewaloryzacji wymagają:

1) historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w wykazie zabytków;

2) obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków;

3) obiekty ujęte w wykazie zabytków.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach, oznaczonego na rysunku planu, Książańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny;

3) część obszaru objętego planem znajduje się na, oznaczonym na rysunku planu, Obszarze Natura 2000 Dobromierz kod PLH020034;

4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) dla terenów oznaczonych symbolami ZP i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi:

a) wymóg działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,

b) wymóg zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,

c) wymóg konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, cieki i zbiorniki wodne), zabudowa, zieleń,

d) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,

e) wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów oraz eliminacji funkcji uciążliwych,

f) wymóg skablowania istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,

g) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,

h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;

2) w strefie ochrony układu ruralistycznego wsi, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym ujętym w wykazie zabytków, obowiązują następujące wymogi:

a) należy zachować historyczną linię zabudowy,

b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,

c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),

d) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,

e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

f) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,

g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,

h) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,

i) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,

j) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

k) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

l) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,

m) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,

n) zakaz stosowania wolno stojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;

3) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wyznacza się ścisłą strefę ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na obszarze parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/44497/861/Wł decyzją z dnia 18.09.1981 r. obowiązują przepisy odrębne;

6) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod numerami:

a) A/4498/1025/Wł (wiatrak holenderski) decyzją z dnia 12.12.1984r, obowiązują przepisy odrębne,

b) A/4496/800/Wł (dwór) decyzją z dnia 14.05.1981r. obowiązują przepisy odrębne;

7) dla obiektów i zespołów ujętych w wykazie zabytków:

a) zespół płacowo – parkowy wraz z folwarkiem,

b) budynek gospodarczy – stajnia, źrebięciarnia w zespole pałacowo-folwarcznym,

c) budynek gospodarczy – wozownia w zespole pałacowo- folwarcznym,

d) wiata w zespole pałacowo- folwarcznym,

e) budynek mieszkalny w zespole pałacowo- folwarcznym,

f) magazyn w zespole pałacowo- folwarcznym/spichlerz,

g) budynek biurowy, ob. nieużytkowany w zespole pałacowo- folwarcznym,

h) piwnica w zespole pałacowo- folwarcznym,

i) piwnica w zespole pałacowo- folwarcznym,

j) altana w zespole pałacowo- folwarcznym,

k) ogrodzenie/mur w zespole pałacowo- folwarcznym,

l) oranżeria w zespole pałacowo- folwarcznym,

m) dom mieszkalno-gospodarczy nr 16,

n) dom mieszkalny nr 18,

o) dom mieszkalno gospodarczy nr 31,

p) dom mieszkalny nr 39, obowiązują następujące wymogi:

- należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,

- należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

- należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,

- należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

- należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
- zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- nakaz zachowania historycznych dziedzińców – majdanów;

8) na obszarze, ujętych w wykazie zabytków, stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) na terenach oznaczonych symbolem R zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją leśną, z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:

a) przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć,

b) przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;

2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;

3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m, na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5m x 12,5m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

1) na terenach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) tereny górnicze nie występują na obszarze objętym planem;

3) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 13. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:

- 900 m^2 dla zabudowy wolno stojącej,

- 500 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

- 300 m^2 dla zabudowy szeregowej,

b) szerokość frontu działek co najmniej:

- 20 m dla zabudowy wolno stojącej,

- 14 m dla zabudowy bliźniaczej,

- 7 m dla zabudowy szeregowej,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;

2) dla terenów oznaczonych symbolami U i P/U:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;

3) dla terenów oznaczonych symbolem US:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 5000 m^2,

b) szerokość frontu działek co najmniej 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;

4) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m^2,

b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10 do 90.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN9 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej,

c) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- w strefie ochrony układu ruralistycznego wsi 12 m,

- poza strefą ochrony układu ruralistycznego wsi 12 m,

e) w strefie ochrony układu ruralistycznego wsi dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,

f) poza strefą, o której mowa w lit. e, dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 25° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym, czarnym i szarym; nie dotyczy zabudowy pomocniczej i uzupełniającej,

g) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,

h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,

i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy L,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,

c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,

d) 6 m od wschodniej granicy terenu – dla terenu MN1;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:

- remont i przebudowę do istniejących parametrów,

- rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,

b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN/U1 do MN/U24 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa zagrodowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,

c) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- w strefie ochrony układu ruralistycznego wsi 12 m,

- poza strefą ochrony układu ruralistycznego wsi 12 m,

e) w strefie ochrony układu ruralistycznego wsi dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,

f) poza strefą, o której mowa w lit. e, dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 25° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym, czarnym i szarym; nie dotyczy zabudowy pomocniczej i uzupełniającej,

g) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,

h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,

i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy L,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,

c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) na terenie MN/U7 zakaz nowej zabudowy kubaturowej z wyjątkiem odbudowy obiektów historycznie udokumentowanych,

b) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków na terenie MN/U7 decyzją A/4496/800/Wł (dwór) z dnia 14.05.1981 r. obowiązują przepisy odrębne,

c) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków na terenie MN/U5 decyzja A/4498/1025/Wł (wiatrak holenderski) z dnia 12.12.1984 r. obowiązują przepisy odrębne,

d) dla terenu MN/U5 dopuszcza się zabudowę na powierzchni nie większej niż 20% terenu, obiektem garażowym o wysokości nie większej niż 4,5 m, dach stromy dwuspadowym, o kacie 35° - 45°pokrytym dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym,

e) na terenach MN/U7, MN/U9, MN/U14, MN/U22 znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków, wszelkie działania podejmować zgodne z § 8 punkt 7,

f) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:

- remont i przebudowę do istniejących parametrów,

- rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,

g) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem RM1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zabudowy zagrodowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki,

c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym, czarnym i szarym,

f) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,

g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,

h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach: 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem RU1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki,

c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym i szarym,

f) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,

g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych rozbielonych barw i matowych powierzchni,

h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach: 8 m od linii rozgraniczającej z drogą klasy L;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) na terenie znajduje się obiekt ujęty w ewidencji zabytków, wszelkie działania podejmować zgodne z § 8 punkt 7,

b) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:

- remont i przebudowę do istniejących parametrów,

- rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,

c) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od U1 do U5 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,

c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

e) w strefie ochrony układu ruralistycznego wsi dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,

f) poza strefą, o której mowa w lit. e, dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,

g) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,

h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,

i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż: 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą klasy L,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:

- remont i przebudowę do istniejących parametrów,

- rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,

b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem P/U1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,4,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej,

c) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 37°-45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,

f) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,

g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż: 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy, 1 stanowisko na 40 m^2 p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:

- remont i przebudowę do istniejących parametrów,

- rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,

b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od US1 do US2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,2,

b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej,

c) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,

f) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,

g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych rozbielonych barw i matowych powierzchni,

h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 6 m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZP1 do ZP2 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/44497/861/Wł decyzją z dnia 18.09.1981 r. działania podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R21 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny dróg transportu rolnego,

b) tereny zalesień i zadrzewień.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami od RO1 do RO2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny ogrodów.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL56 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS9 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wód powierzchniowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę przejazdów przez cieki i rowy.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDGP1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznych kl. GP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego: od 21 m do 27 m.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej kl. G.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego: od 16 m do 45 m.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej kl. L.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego: od 4 m do 24 m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDD1 do KDD6 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych kl. D.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla drogi KDD1: od 5 m do 33 m;

2) dla drogi KDD2: od 4 m do 11 m;

3) dla drogi KDD3: od 8 m do 11 m;

4) dla drogi KDD4: od 8 m do 21 m;

5) dla drogi KDD5: od 7 m do 11 m;

6) dla drogi KDD6: od 3 m do 16 m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW12 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla drogi KDW1 od 3 m do 9 m,

b) dla drogi KDW2 od 6 m do 9 m,

c) dla drogi KDW3 - od 5 m do 9 m,

d) dla drogi KDW4 od 3 m do 8 m,

e) dla drogi KDW5 - 6 m,

f) dla drogi KDW6 - od 2 m do 9 m,

g) dla drogi KDW7 od 5 m do 12 m,

h) dla drogi KDW8 - od 6 m do 12 m,

i) dla drogi KDW9 - od 6 m do 11 m,

j) dla drogi KDW10 - od 4 m do 12 m,

k) dla drogi KDW11 - od 4 m do 6 m,

l) dla drogi KDW12 - od 8 m do 16 m;

2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDg1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi transportu rolnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 28 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

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

Wiceprzewodniczący Rady:
L. Sokalski