

UCHWAŁA NR.....

RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach: Bzionków, Kocury i Pludry

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LII/464/2023 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie: Bzionków, Kocury i Pludry, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrodzień zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 kwietnia 2022 r., Rada Miejska w Dobrodzieniu uchwała, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu targowiska, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały,
- 2) trzech rysunków planu, stanowiących integralne części uchwały tj.:
 - a) załącznik nr 1 do uchwały opracowany w skali 1:1000,
 - b) załącznik nr 2 do uchwały opracowany w skali 1:1000,
 - c) załącznik nr 3 do uchwały opracowany w skali 1:500;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych aktu - stanowiących załącznik nr 6 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

- 7) zabytkowy park przypałacowy;
- 8) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków,
- 9) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 11) pas zieleni izolacyjnej;
- 12) literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały od nr 1 do 3,
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszary objęte niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację zabudowy znajdującą się od strony drogi lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę
- 6) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące świadczeniu szeroko rozumianych usług komercyjnych z wykluczeniem: wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 7) **wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy części podziemnych budynku. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) podpór konstrukcyjnych,
 - c) elementów nadwieszonych takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - d) tarasów i werand,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej,
 - f) części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przy której musi być usytuowana jedna z zewnętrznych ścian budynku na wszystkich kondygnacjach, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, pochylnie, podesty, okapy dachu, zadaszenia, wykusze, ganki, balkony, oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu. Określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,5 m. Dla budynków gospodarczych, garażowych i technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej ściany budynku w głąb działki budowlanej na odcinku nie dłuższym niż 30% długości ściany.
- 10) **objektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania** – należy przez to rozumieć m.in.: elementy uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe,
- 11) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadkach połąci do 15°;
- 12) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych, polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego

w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 13) **strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego** – należy przez to rozumieć rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział II

Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 5.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-P** i **2U-P** ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się realizację funkcji wymienionych w ust.2 w dowolnej konfiguracji.

4. Wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji związanych:
 - a) ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
 - b) składowania materiałów sypkich;
 - c) ubojem zwierząt;
- 2) zakaz realizacji zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) obsługi samochodowej, w tym warsztaty mechaniczne, wulkanizacyjne, elektryczne, lakiernicze, myjnie;
 - b) demontażu pojazdów;
 - c) skupu surowców wtórnych;
 - d) usług pogrzebowych;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500kW.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów wysokość nie większa niż 12 m;
- 2) dla budowli wysokość nie większa niż 14 m;
- 3) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 - wysokość nie większą niż 10 m;
- 4) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 3,5 m;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,0;
- 8) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 9) linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 10) geometria dachu – dachy spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45° z zastrzeżeniem przepisów zawartych w § 15;

- 11) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 12) w granicach strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy zawarte w § 16;
 - 1) dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy zawarte w § 15;
 - 2) w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują przepisy zawarte w § 17;
 - 3) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 21.

6. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U** oraz **2MN-U** należy wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości min 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-P** ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500kW;
- 4) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się realizację funkcji wymienionych w ust.2 w dowolnej konfiguracji.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów wysokość nie większa niż 25 m;
- 2) dla budowli wysokość nie większa niż 35 m;
- 3) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 - wysokość nie większą niż 10 m;
- 4) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 5 m;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 3,0;
- 8) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 9) linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 10) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 11) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 12) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 21.

§ 7.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) instalacji odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikro instalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych wysokość nie większa niż 12 m;
- 2) dla budowli i obiektów infrastruktury technicznej wysokość nie większa niż 14 m;

- 3) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 - wysokość nie większą niż 6 m;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,0;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 8) geometria dachu – dachy spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w § 15;
- 9) dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy zawarte w § 15;
- 10) w granicach strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy zawarte w § 16;
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 21.

§ 8.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **7MN-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zabudowy usługowej z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
- 3) budynków mieszkalno-usługowych,
- 4) instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- 5) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

3. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **6MN-U** realizacja zabudowy usługowej z wyłączeniem usług z zakresu:

- 1) sportu i rekreacji, w tym strzelnice;
- 2) usług kultury i rozrywki, w tym domy weselne, dyskoteki;
- 3) obsługi samochodowej, w tym warsztaty mechaniczne, wulkanizacyjne, elektryczne, lakiernicze, myjnie;
- 4) demontażu pojazdów;
- 5) skupu surowców wtórnych.

4. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **4MN-U** do **6MN-U** realizacja zabudowy usługowej z wyłączeniem usług z zakresu gastronomii.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-U** ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – nie większą niż 10 m,
- 2) dla budowli i obiektów infrastruktury technicznej wysokość nie większa niż 5 m;
- 3) wysokość budynków garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 – nie większą niż 6 m,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 8) geometria dachu – dachy spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45° ,
- 9) w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują przepisy zawarte w § 17;
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 21.

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację ogólnodostępnej, urządzonej zieleni parkowe
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują przepisy zawarte w § 17;

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) możliwość realizacji u **word jedna stroan w pionie dtuga w poziomie**
- 2) zakaz zabudowy.

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **5KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- 3) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **6MN-U**;
- 5) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- 6) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) na terenach ciągów pieszych,
 - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, na wszystkich obszarach objętych planem z zastrzeżeniem pkt. 3,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P** i **2U-P** z zastrzeżeniem pkt. 3.

- 3) ustalenia o których mowa w pkt. 1 i 2 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
 - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
 - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 4) zakaz lokalizacji zakładów, o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz składowania odpadów;
- 7) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy,
- 8) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych lub cieków po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit a, nie było możliwe;
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-U** zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej,
 - c) zapewnienie standardów akustycznych na granicy z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku,
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 11) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami obowiązuje nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 12) w zakresie adaptacji do zmian klimatu:
 - a) wszystkie wolne od utwardzenia fragmenty terenu zagospodarować zielenią lub powierzchnią biologicznie czynną,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, m.in. takich jak stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych oraz naziemnych stanowisk postojowych,
 - c) zachowanie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą techniczną wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń.

Rozdział V
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu i wymienionego w poniższej tabeli, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego:

Numer AZP	Miejscowość	Numer stanowiska w miejscowości	Typ stanowiska - funkcja	Chronologia – kultura
89-42	Pludry	1	cmentarzysko	nie określona

- 2) w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 15.1. Obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, są to:

- 1) Dwór w zespole parkowym - ul. Oleska;
- 2) Rządówka w zespole dworsko-parkowym - ul. Oleska 1;
- 3) Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym - ul. Oleska 2;
- 4) Spichlerz w zespole folwarcznym - ul. Oleska;
- 5) Gorzelnia w zespole folwarcznym - ul. Oleska;
- 6) Obora i stajnia w zespole folwarcznym - ul. Oleska;
- 7) Kuźnia i budynek gospodarczy w zespole folwarcznym - ul. Oleska;
- 8) Czworak w zespole folwarcznym - ul. Oleska 7 – 10;
- 9) Park w zespole dworskim - ul. Oleska.

2. Ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, przez stosowanie zapisów planu oraz z zachowaniem poniższych warunków:

- 1) należy zachować bryłę obiektu, kształt i geometrię dachu oraz historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
- 2) możliwość remontów, przebudowy w sposób nie obniżający wartości historycznych i architektonicznych obiektu, z wykorzystaniem oryginalnej substancji z cegły lub kamienia,
- 3) zakaz ocieplania i zabudowy z zewnątrz,
- 4) zakaz montażu i umieszczania instalacji i urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiowo-komunikacyjnych oraz kolektorów i paneli fotowoltaicznych na obiekcie objętym ochroną,
- 5) nakaz zachowania podziałów okiennych i drzwiowych,
- 6) w przypadku podejmowania robót:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia detalu architektonicznego,
 - b) nakaz stosowania tradycyjnych, odpowiadających oryginalnym materiałom elewacyjnych charakterystycznych dla obiektu,
 - c) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki.

§ 16. 1. Na rysunku planu oznacza się granice strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej dla której obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Zakres ochrony konserwatorskiej wymaga:

- 1) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołu,
- 2) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej
- 3) zakres ochrony konserwatorskiej wymaga zachowania bryły obiektów i dachów, co do kształtu i materiału, podziałów elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz wystroju architektonicznego, w odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską.

§ 17. 1. Na rysunku planu oznacza się granice strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego dla której obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zachowanie zabytkowych elementów krajobrazu w postaci drzewostanu parkowego przez wyznaczenie w planie zieleni urządzonej w granicach terenu oznaczonego symbolem **1ZP**, przy czym dopuszcza się, dla zachowania bezpieczeństwa, skracanie wysokości lub usuwanie drzew i krzewów;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, którego wartości dla poszczególnych terenów określono w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie lokalizacji urządzeń technicznych ustala się zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków.

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18.1. Nie wskazuje się nieruchomości wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału.

2. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-U**, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°;

3. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenów usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolem **U-P**, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 4000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°;

5. Ustalen w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19.1. Obsługa komunikacyjna terenów przez drogi publiczne znajdujące się bezpośrednio poza obszarem objętym planem.

§ 20 1. Drogi oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KR** do **5KR** ustala się jako wewnętrzne.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla dróg o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- 2) dla funkcji usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
- 3) dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów – minimum jedno miejsce postojowe na każdego zatrudnionego pracownika,
- 4) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

2. Sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę w powiązaniu z układem zewnętrznym wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 2) w całym obszarze objętym planem dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy.
- 3) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako naziemne mogą pełnić swoją funkcję,
- 4) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych,
- 9) zaopatrzenie w ciepło
 - a) z sieci ciepłowniczej lub,
 - b) z indywidualnych urządzeń grzewczych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii,
- 11) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych,
- 12) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
- 13) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
- 14) dopuszcza się realizację instalacji i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii takich jak:
 - a) instalacje fotowoltaiczne,
 - b) kolektory słoneczne,
 - c) pompy ciepła,
 - d) magazyny energii.

Rozdział IX

Stawki procentowe

§ 23. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

Rozdział X

Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

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