

wyłożenie

**UCHWAŁA NR ...../2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE**  
**z dnia ..... 2018 r. |**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 131/1, 131/6, 131/19 obręb Drogoszowice, gmina Twardogóra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII.316.2017 z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 131/1, 131/6, 131/19 obręb Drogoszowice, gmina Twardogóra oraz uchwałą Nr XXX.340.2017 z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII.316.2017 z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 131/1, 131/6, 131/19 obręb Drogoszowice, gmina Twardogóra, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra zatwierdzonego uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 roku, zmienionego uchwałą Nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 roku Rada Miejska w Twardogórze uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 131/1, 131/6, 131/19 obręb Drogoszowice, gmina Twardogóra, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów;
  - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych,
  - f) symbol terenu;
- 2) oznaczenia informacyjne - powierzchnia terenu w hektarach.

## § 2.

### Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 2) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 3) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, z wyłączeniem powierzchni wyznaczonej przez rzut kondygnacji podziemnych oraz powierzchni takich elementów jak gzymsy, okapy, schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji, zadaszenia i innych podobnych elementów;
- 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 7) **rysunek planu miejscowego** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 9) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego.

## § 3.

### Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej;
- 2) tereny użytkowane rolniczo - **R** - teren rolniczy;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej,
  - b) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

## § 4.

**Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu po obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, nie większa niż: 25m;
- 2) w zakresie formy budynków - budynki rozplanowywane na rzucie prostokąta (o stosunku boków zbliżonym do 1:2) lub litery L;
- 3) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych i dachowych obowiązuje:
  - a) zakaz stosowania listew plastikowych (siding), blachy trapezowej i falistej jako podstawowych materiałów elewacyjnych,
  - b) obowiązuje kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła,
  - c) zakaz stosowania blachy trapezowej i falistej jako pokryć dachowych;
- 4) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

## § 5.

### **Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,.
- 2) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 Zbiornik Oleśnica,
  - b) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Sosnówka-Brzezinka” dla miasta Twardogóra, na terenie której obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu nr 1/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2007 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej dla m. Twardogóry „Sosnówka-Brzezinka”, na terenie gmin: Twardogóra, Dobroszyce i Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie;
- 3) tereny **MN** i **MN/ML** kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

## § 6.

### **Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) na terenach **1.MN**, **2.MN**, **R** wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;
- 2) na całym obszarze wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra, w której nowe obiekty winny harmonizować z dotychczasową zabudową zgodnie z zasadami określonymi w § 4 .

## § 7.

### **Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla terenu **MN**,
  - b) 2500 m<sup>2</sup> dla terenu **MN/ML**,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 18 m dla terenu **MN**,
  - b) 15 m dla terenu **MN/ML**,
  - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## § 8.

### **Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o drogi publiczne lokalne i dojazdowe oraz drogi znajdujące się poza granicami planu, przyległe do granicy opracowania planu;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 5 m,
  - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
  - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
  - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
  - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
  - a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług – 2 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe na 1 budynek,
  - b) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy sytuować na nieruchomości, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

## § 9.

### **Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 3) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
  - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) ustala się rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych,
  - b) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. c;
  - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki,
  - c) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiornika ustala się nakaz ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

- b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania, a także energii z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
  - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) budowa stacji transformatorowych wolnostojących, z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

## § 10.

### **Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:**

Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

## **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe**

## § 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniająca - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
  - b) ustala się urządzenie usług nieuciążliwych wyłącznie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jako lokale użytkowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie **1.MN** nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 5 i 6 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie **2.MN** obowiązująca linia zabudowy, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych: nie większa niż 9 m,
    - gospodarczych i garaży: nie większa niż 5 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 2,
  - e) kubatura budynków - nie większa niż 2000 m<sup>3</sup>,
  - f) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 0,6,
  - g) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°,
  - h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600m<sup>2</sup>.

## § 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/ML** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynki mieszkalne jednorodzinne i rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość budynku, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych i rekreacji indywidualnej: nie większa niż 9 m,
    - gospodarczych i garaży: nie większa niż 5 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie większa niż 2,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 0,1,
  - e) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°,
  - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500m<sup>2</sup>.

## § 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** obowiązuje podstawowe przeznaczenie terenu - teren rolniczy.

## § 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budowa drogi dojazdowej,
  - b) szerokości w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu:
  - c) dla **1.KDD** 5m,
  - d) dla **2.KDD** 1m,
  - e) dla **3.KDD** 3m,
  - f) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

## § 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi lokalnej,
  - b) szerokości w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu – 5m.

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

**§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

**§ 17.**

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Twardogórze**