

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W DOBCZYCACH

z dnia .... r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobczyce – sołectwo Dziekanowice.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.<sup>1</sup>), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - z późn. zm.<sup>2</sup>) w nawiązaniu do uchwały nr XXII/152/12 z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobczyce – sołectwo Dziekanowice oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobczyce, uchwalonego uchwałą nr XV/109/11 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 26 października 2011r – **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobczyce – sołectwo Dziekanowice, dla obszaru obejmującego działki ewidencyjne nr 119/7, 119/8, 119/10, 119/11, 119/12, 119/13, 119/14, 119/15 oraz 318/1.

**2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
  - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0m;
- 2) *planie* – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobczyce;
- 3) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 4) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć obowiązujące przeznaczenie, odnoszące się do minimum 60% powierzchni każdej nieruchomości i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w jej granicach;
- 5) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 6) *usługach lub zabudowie usługowej* – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
  - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, tzn. obiekty związane ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
  - b) gastronomii, tzn. obiekty przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
  - c) ochrony zdrowia, opieki społecznej, tzn. obiekty przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, dziennych domów pobytu, hospicjum, itp.,

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446.

- d) obsługi firm i klienta, tzn. obiekty przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także gabinety kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video, itp.,
  - e) finansów, tzn. obiekty związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp.,
  - f) oświaty, kształcenia i opieki nad dziećmi, tzn. obiekty przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, kluby dziecięce, świetlic, etc., a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
  - g) hotelarstwa, zamieszkania zbiorowego, tzn. obiekty i zespoły turystyczne, hotele, motele, pensjonaty, itp.,
  - h) sportu i rekreacji, tzn. obiekty i urządzenia terenowe umożliwiające prowadzenie aktywności fizycznej oraz wypoczynek,
- 7) *usługach publicznych* - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu publicznych: usług oświaty, kształcenia, opieki nad dziećmi, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji oraz administracji publicznej, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) *wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy wszystkich powierzchni terenów biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100;
- 9) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr określony jako procent terenu, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do jej powierzchni, przemnożony przez 100.

**§ 3. 1.** Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

**§ 4.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 11, w planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

§ 5. Linie rozgraniczające terenu UP i IT stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

## **Rozdział 2 Przeznaczenie terenów**

§ 7. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MN/U – 3MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) **UP** – teren usług publicznych;
- 4) **IT** – teren infrastruktury technicznej;
- 5) **ZL** – las;
- 6) **Z** – teren zieleni;
- 7) **1KDW – 2KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenów, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów związanych z handlem hurtowym,
  - b) obiektów związanych z usługami komunikacji (warsztaty, myjnie, stacje paliw),
  - c) baz i składów, w tym również na wolnej przestrzeni,
  - d) obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich,
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu:
  - a) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
    - powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
    - parkingi i garaże,
    - budynki gospodarcze,
    - zieleń,
    - miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, tarasy,
    - budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe,
    - obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,
  - b) realizację kondygnacji podziemnych.
- 3) W zakresie pokryć dachowych nakazuje się stosowania pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu, szarości.
  3. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych:
    - 1) zakaz lokalizacji od strony dróg i przestrzeni publicznych ogrodzeń:
      - a) betonowych, z wyłączeniem słupów i podmurówek,
      - b) z blachy;
    - 2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych:
      - a) których przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 3m,
      - b) świetlnych, emitujących zmienne obrazy,
      - c) na terenach:
        - zieleni, oznaczonej na rysunku planu symbolem Z,
        - lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL;
    - 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury na terenach dróg 1KDW i 2KDW;
    - 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m od niej, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń szczegółowych dla:
      - a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - b) terenów infrastruktury technicznej,
      - c) istniejących budynków zlokalizowanych na granicy działki, w przypadku ich rozbudowy, nadbudowy,
      - d) budynków gospodarczych, garaży i innych obiektów towarzyszących.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 9. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) realizacji inwestycji pogarszających jakość środowiska oraz powodujących zjawiska lub stany utrudniające życie lub dokuczliwe dla otoczenia takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia wody, powietrza i gruntu, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów;
- 3) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego właściciele lub użytkownicy posiadają tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) lokalizacji składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów;
- 5) realizacji obiektów bez wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) teren oznaczony symbolem MN, kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczonym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) tereny oznaczone symbolem 1MN/U – 3MN/U, kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, z dopuszczonym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 3) teren oznaczony symbolem UP kwalifikuje się jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z dopuszczonym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- 4) dla projektowanych budynków, znajdujących się w zasięgu oddziaływania drogi wojewódzkiej sąsiadującej z planem, wymaga się zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne, takie jak: okna o zwiększonej izolacyjności akustycznej, podwyższone normy konstrukcyjne.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się:
  - a) przy realizacji robót ziemnych związanych z budową, zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie,
  - b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) ustala się wymóg zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu w przypadku realizacji obiektów związanych z obsługą dróg i parkingów,
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 10. 1.** Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW i 2KDW oraz terenu usług publicznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem UP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych związanych z drogami wewnętrznymi 1KDW i 2KDW ustala się odpowiednio:

- 1) obowiązek zapewnienia im ogólnodostępności;
- 2) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;
- 3) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

## **Rozdział 6**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 11. 1.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci;
- 2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu:
  - a) wydzielanie działek z terenów o innym przeznaczeniu w celu:

- realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi,
  - realizacji dróg wewnętrznych,
  - b) wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż ustalona w ust. 2 pkt 1 w celu przyłączenia ich do nieruchomości przyległych.
2. W zakresie parametrów nowowydzielanych działek:
- 1) określa się odpowiednio minimalną powierzchnię i szerokość frontu wydzielanych działek:
    - a) na terenie MN i 1MN/U – 3MN/U: 700m<sup>2</sup> i 15m,
    - b) na terenie UP: 1000m<sup>2</sup> i 20m;
  - 2) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1, w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 20°;
  - 3) dopuszcza się indywidualną szerokość frontu oraz kąta położenia granic działek skrajnie położonych przy drogach z placem do zawracania oraz dróg prowadzonych po łuku.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12. 1.** Dla istniejących i projektowanych sieci należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami właściwego dysponenta.

2. Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasów eksploatacyjny oraz stref kontrolowanych, za zgodą operatora sieci oraz w zgodności z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 13. 1.** W zakresie systemu komunikacji obszaru objętego planem:

- 1) ustala się :
  - a) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDW i 2KDW;
  - b) powiązanie drogi wewnętrznej 1KDW z drogą wojewódzką sąsiadującą ze wschodnią granicą obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 2) zakazuje się:
  - a) zabudowy w pasach dróg, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, elementów małej architektury oraz obiektów służących obsłudze komunikacji, pod warunkiem, że planowane obiekty nie będą kolidowały z ruchem pieszym i kołowym,
  - b) nowych indywidualnych włączeń drogowych do drogi wojewódzkiej;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości poprzez niewyznaczone graficznie na rysunku planu drogi wewnętrzne, o minimalnej szerokości 6m.

2. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

- 1) bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, z zachowaniem wskaźników miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) zabezpieczenie minimum jednego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej na każde 10 miejsc wyliczonych według wskaźników, o których mowa w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych.

**§ 14. 1.** Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszaru objętego planem:

- 1) ustala się zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb, na zasadach określonych przez dysponentów sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, a w przypadku jej wystąpienia, należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z właściwym dysponentem sieci;
- 3) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować pasy eksploatacyjne i strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się:
  - a) realizację na terenie nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej lub przebudowę, rozbudowę istniejących,
  - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,

- c) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach ustalonych z dysponentem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich,
  - d) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynikają z rysunku planu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się:
    - a) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wyposażenie przewodów wodociągowych w hydranty;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej lub,
    - b) utrzymanie istniejących albo realizację nowych studni.
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków z terenów zabudowy do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej, po spełnieniu parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków, w tym indywidualnych - z docelowym odprowadzeniem do wód powierzchniowych.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) nakazuje się
    - a) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych,
    - b) uwzględnienie istniejących urządzeń melioracyjnych i zapewnienie im prawidłowego użytkowania;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) wykorzystanie wód opadowych na terenach mieszkaniowych do własnych celów gospodarczych,
    - b) budowę przepompowni wód oraz innych urządzeń związanych z kanalizacją deszczową,
    - c) budowę zbiorników retencyjnych lub odparowujących na wodę opadową i roztopową, dla kontrolowanego zrzutu wody,
    - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ze zbiorników wymienionych w lit. c, po ich uprzednim podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, do wód powierzchniowych, gruntu lub kanalizacji deszczowej,
    - d) organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych, o których mowa w lit.c dla kilku nieruchomości;
5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów wymaga się prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych przez dysponenta sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszcza się lokalne, indywidualne zaopatrzenie w gaz płynny.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dostawę ciepła dla celów grzewczych i bytowych oraz technologicznych z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych, również odnawialnych źródeł energii cieplnej, w tym o mocy powyżej 100 kW.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW;
  - 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia dojazdu do ich obsługi.
9. W zakresie sieci teletechnicznych:
- 1) ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci, w tym również takich jak: telefoniczne, alarmowe, szerokopasmowe, internet, telewizja kablowa, itp.;
  - 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 3) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą:
    - a) zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 40% wysokości tych budynków lub budowli,
    - b) w przypadku masztów innych niż określonych w lit. a, nie może przekraczać 30m wysokości;
  - 4) zakazuje się lokalizacji masztów kratowych.

## **Rozdział 9**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 15. Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w tym także remont i przebudowę istniejącej zabudowy;
- 2) lokalizację parkingów naziemnych;
- 3) wykorzystanie terenu pod ciągi piesze, zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno - sportowe;
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowy dla realizowanej inwestycji.

## **Rozdział 10** **Stawki procentowe**

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 % wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 11** **Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) instalacje fotowoltaiczne.

**2.** Dla terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW oraz drogi sąsiadującej z północną granicą opracowania planu;
- 2) nakazuje się zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp., w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego;
- 3) nakazuje się przeprowadzenie drogi wewnętrznej, o szerokości minimum 10m, łączącej wskazane na rysunku planu miejsca kontynuowania drogi, od strony terenu 1KDW oraz północnej granicy opracowania planu;
- 4) zakazuje się budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk;
- 5) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego, jak i w wolnostojącym obiekcie.

**3.** Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,2;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków:
  - c) mieszkalnych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m,
  - d) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 6) ustalenia o których mowa w pkt 5 nie dotyczą lukarn, tarasów i zadaszeń nad wejściem;
- 7) w zakresie parametrów nowowydzielanych działek określa się minimalną powierzchnię wydzielanej działki budowlanej – 700m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 7, o nie więcej niż 10%
- 9) minimalna ilość miejsc postojowych wyrażona następującym wskaźnikiem:
  - a) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**4.** Wyznacza się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu, odstępując jednocześnie od wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

**§ 18. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U – 3MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługi,
  - c) zabudowa usługowa;

- 2) uzupełniające - instalacje fotowoltaiczne;
  2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) dla terenu 1MN/U w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi sąsiadującej z północną granicą opracowania planu,
  - b) dla terenu 2MN/U w odległości :
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej sąsiadującej ze wschodnią granicą opracowania planu,
    - 4m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW,
  - c) dla terenu 3MN/U w odległości:
    - 8m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej sąsiadującej ze wschodnią granicą opracowania planu,
    - 4m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW;
- 2) nakazuje się zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów, itp., w przypadku realizacji zabudowy usługowej;
- 3) zakazuje się budowy wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk;
  3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 45%
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,4;
- 7) wysokość zabudowy dla budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 12m,
  - b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°;
- 6) ustalenia o których mowa w pkt 5 nie dotyczą lukarn, tarasów i zadaszeń nad wejściem;
- 7) w zakresie parametrów nowowydzielanych działek określa się minimalną powierzchnię wydzielanej działki budowlanej – 700m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 7, o nie więcej niż 10%
- 9) minimalna ilość miejsc postojowych wyrażona następującym wskaźnikiem:
  - a) 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
4. Wyznacza się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu, odstupując jednocześnie od wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi publiczne;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) instalacje fotowoltaiczne.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi sąsiadującej z północną granicą opracowania planu,
  - b) w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW;
- 2) nakazuje się zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego.
  3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 2,5;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków:
  - a) usługowych – do 4 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 17m,



- b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, ale nie wyższa niż 5m;
- 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dowolne;
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych wyrażona następującym wskaźnikiem:
  - a) 2 miejsca postojowe dla każdy oddział w przypadku usług oświaty;
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wskazanych w lit.a.

4. Wyznacza się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu, odstępując jednocześnie od wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – infrastruktura techniczna;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące dla obsługi infrastruktury technicznej,
  - b) instalacje fotowoltaiczne.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW;
  - 2) nakazuje się zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów.
- 3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,01,
    - b) maksymalna – 1,5;
  - 4) wysokość zabudowy dla budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 8m;
  - 5) w zakresie geometrii dachów - dachy dowolne.

4. Wyznacza się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu, odstępując jednocześnie od wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

**§ 21. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń.

- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
  - 1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i średniowysokiej;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
    - b) realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

**§ 22. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 23. 1.** Wyznacza się teren drogi, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**;

- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:
  - 1) nakazuje się kompleksową budowę sieci uzbrojenia technicznego w przypadku budowy nowych elementów układu komunikacyjnego;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z komunikacją,
    - b) lokalizację miejsc postojowych,
    - c) utrzymanie istniejącej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu,
    - d) realizację ścieżek rowerowych.
  - 3. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających - od 10m do 28m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24. 1.** Wyznacza się teren drogi, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) wskazuje się, że docelowa szerokość drogi, składającej się z wyznaczonego fragmentu oraz drogi istniejącej przylegającej do północnej granicy opracowania planu, wyniesie 5m;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z komunikacją,
  - b) utrzymanie istniejącej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

**§ 25.** W części objętej zakresem niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały XXXIII/356/04 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 26 października 2004 roku *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobczyce – sołectwo Dziekanowice.*

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Dobczyce.

**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy i Miasta Dobczyce.