

# **BURMISTRZ GMINY I MIASTA DOBCZYCE**

## **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DOBCZYCE - dla terenu położonego u zbiegu ulic Nowowiejskiej i Zarabie**

### **PROJEKT PLANU**

**Instytut Rozwoju Miast i Regionów**

grudzień, 2019r.

**GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU**

mgr Dorota Szlenk-Dziubek

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY**

mgr inż. Ewelina Cienkosz  
mgr inż. Łukasz Kotuła

**GRAFIKA KOMPUTEROWA**

mgr inż. Łukasz Kotuła

Kierownik Zespołu

Dorota Szlenk-Dziubek

Dyrektor  
IRMIR

Wojciech Jarczewski

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Dobczycach**  
**z dnia .....**

**w sprawie**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**miasta Dobczyce**  
**dla obszaru położonego u zbiegu ulic Nowowiejskiej i Zarabie**

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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobczyce 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 2011 r.,

Rada Miejska w Dobczycach uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobczyce uchwalonego dnia 7 września 2016 r. Uchwałą Nr XXVII/164/16 Rady Miejskiej w Dobczycach, dla obszaru wskazanego w uchwale Rady Miejskiej w Dobczycach Nr VI/43/19 z dnia 27 lutego 2019 r., zwaną dalej planem.
2. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni ok. 0,57 ha; plan dotyczy obszaru u zbiegu ulic Nowowiejskiej i Zarabie w Dobczycach.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:2000,
  - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia,
  - 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.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.**

1. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) **granice obszaru objętego planem,**

- 2) **linie rozgraniczające** tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy**,
  - 4) **symbole identyfikacyjne** terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz różnych zasadach ich zabudowy i zagospodarowania:  
**MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
2. Następujące elementy występujące na Rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały posiadają charakter informacyjny i **nie stanowią ustaleń planu**:
- 1) **Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych – LZWP nr 443 „Raba” (cały obszar objęty planem)**,
  - 2) **ustalenia obowiązującego planu (Uchwała Rady Miejskiej w Dobzyczach Nr XXVI/164/16 z dnia 07.09.2016).**

### § 3.

1. Jeżeli jest mowa o:
  - 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach lub stropodach o spadku do 12°,
  - 2) **drogach publicznych** – rozumie się przez to drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
  - 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.),
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię określającą nieprzekraczalne położenie elewacji nowych budynków i innych obiektów kubaturowych, w stosunku do danej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię (maksymalnie o 2,0 m) schodów zewnętrznych, daszków, okapów, balkonów, przypór, , wykuszy; dopuszcza się wysunięcie przed tą linię podziemnych elementów budynku,
  - 5) **nieuciążliwych obiektach usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe i rzemiosła nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku, dla wszystkich budynków znajdujących się na działce (lub działkach) objętych projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem,
  - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem, jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony w terenie wyznaczonym planem, jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego. Powierzchnia terenu zajęta przez obiekty i urządzenia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego (z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dróg, ciągów pieszych, cieków) nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem,
  - 9) **rzucie budynku** – rozumie się przez to powierzchnię liczoną po zewnętrznym obrysie murów, słupów i podpór lub obudowy ścian przyziemia, bez wliczania w tą powierzchnię: nie obudowanych schodów zewnętrznych, balkonów, przypór i innych elementów dekoracyjnych, tarasów,
  - 10) **strefie** – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru objętego planem, określoną na Rysunku planu, w której obowiązują, dodatkowe, oprócz określonych dla danego terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym,
- 12) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi z zakresu oświaty, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej i administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego,
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to parametr (minimalny lub maksymalny) wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem,
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to parametr liczony jako procentowy udział sumy rzutów wszystkich budynków w powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem,
- 15) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to parametr liczony jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki (działek) budowlanej objętej projektem zagospodarowania lub zgłoszeniem,
- 16) **wysokości zabudowy:**
  - a) **w odniesieniu do budynków** – rozumie się przez to wysokość budynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.),
  - b) **w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych** – rozumie się przez to wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu danego obiektu.
- 17) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – rozumie się przez to budynek mieszkalny, w którym obowiązuje wydzielenie jednego lub dwóch lokali mieszkalnych z dopuszczeniem wydzielenia jednego lub więcej lokali użytkowych; łącznej powierzchni użytkowej lokali użytkowych nie określa się.

## **Rozdział 2.** ***Ustalenia ogólne***

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** **Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych** **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 4.**

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy:
  - 1) dróg publicznych,
  - 2) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - 3) urządzeń i zespołów umożliwiających pobór wód podziemnych,
  - 4) sieci i urządzeń kanalizacji,
  - 5) sieci i urządzeń zaopatrzenia w gaz,

- 6) obiektów i budowli przeciwpożarowych,
  - 7) podziemnych (kablowych) linii elektroenergetycznych,
  - 8) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Prowadzenie działalności usługowej nie może powodować powstawania uciążliwości wykraczających poza granice nieruchomości, do których użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza.

#### § 5.

Ze względu na specyfikę planu nie wskazuje się przestrzeni publicznych

#### § 6.

1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia **scaleń i podziałów nieruchomości** w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. W przypadku podjęcia procedury **scaleń i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady ich przeprowadzania:
  - 1) granice scalenia określa się każdorazowo z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - 2) należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
    - a) w terenach objętych scaleniem – każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej,
    - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a krawędzią tej drogi, powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,
    - c) front nowo wydzielanych działek budowlanych mieścić się ma w przedziale 18–30 m,
    - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym 500 m<sup>2</sup>.

#### § 7.

Dla całego obszaru objętego planem **w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** obowiązuje:

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone występowaniem ruchów masowych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 2) **W zakresie ochrony przeciwpożarowej:**
  - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
  - b) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
  - c) zapewnienie możliwości dojazdu do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 8.

1. Tereny oraz istniejące obiekty budowlane mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
2. Dla zabudowy istniejącej:
  - 1) dopuszcza się remont oraz utrzymanie bryły istniejących budynków i jej elementów w dotychczasowej postaci,
  - 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem ustaleń określonych w planie (z zastrzeżeniem **ust. 4**),
  - 3) o wysokości przekraczającej lub równej wysokości dopuszczonej w danym terenie – dopuszcza się rozbudowę i przebudowę bez możliwości podwyższania zabudowy. Dopuszczalną wysokość zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych,
  - 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków położonych w obszarze pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg klasy głównej i zbiorczej (położonych poza

obszarem objętym planem) a określoną dla tych dróg nieprzekraczalną linią zabudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Obowiązuje zakaz rozbudowy ww. zabudowy w stronę osi tych dróg.

#### **§ 9.**

**Za zgodnie z planem uznaje się:** zmianę funkcji istniejących obiektów na funkcje zgodne z przeznaczeniem określonym dla danego terenu

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

#### **§ 10.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary chronione.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji, obiekty ujęte w rejestrze zabytków ani stanowiska archeologiczne.
3. W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględnić następujące tereny faktycznie zagospodarowane, zgodnie z ustaleniami planu: w terenie **MNU** – jako tereny „pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

### **Zasady przebudowy i rozbudowy układu komunikacyjnego oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej**

#### **§ 11.**

**Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:**

1. Podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem stanowią drogi publiczne klasy głównej i zbiorczej, położone poza obszarem objętym planem.
2. Utrzymuje się istniejącą obsługę komunikacyjną z możliwością modernizacji i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z Rysunkiem planu.

#### **§ 12.**

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:**

1. Utrzymuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę, zasilany z rurociągów  $\phi 110$  i innych, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
2. Przyłącza należy realizować stosownie do potrzeb, z uwzględnieniem wielkości średnic na stan docelowy.
3. W zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązują regulacje zawarte w **§ 7**. Dopuszcza się rozbudowę istniejących układów wodociągowych, umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu.
4. Sieć wodociągową należy rozbudowywać stosownie do potrzeb.

#### **§ 13.**

**Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych:**

1. Docelowo, odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem odbywać się będzie w oparciu o zbiorczą sieć kanalizacyjną, ze zrzutem ścieków do oczyszczalni miejskiej w Dobczycach (rurociągi  $\phi 200$ – $\phi 600$ ). Dopuszcza się zastosowanie innych średnic rurociągów.
2. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest podłączenie nowopowstałych obiektów do sieci kanalizacji gminnej.
3. W przypadku braku kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się:
  - a) retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej nieruchomości, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym odprowadzenie na teren nieutwardzony w granicach własnej nieruchomości, do zbiorników retencyjnych lub odparowujących na wodę opadową i roztopową;
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów lub cieków wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **§ 14.**

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:**

1. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.
3. Lokalizacja gazociągów nie może być sprzeczna z pozostałymi ustaleniami planu.
4. Wzdłuż istniejących i nowo realizowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane (strefy zagrożenia wybuchem).
5. Wymiary oraz warunki zagospodarowania strefy zagrożenia wybuchem oraz stref kontrolowanych, o których mowa powyżej ustalono w postanowieniach przepisów odrębnych.

#### **§ 15.**

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:**

1. Utrzymuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyki oraz dopuszcza się jej remonty, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych sieci z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 4.
2. Podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będzie istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
3. Wzdłuż istniejących i nowo realizowanych linii elektroenergetycznych, wokół istniejących i nowo realizowanych stacji transformatorowych należy pozostawić strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych.
4. W przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii energetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w terenach położonych w obrębie dotychczasowych stref technicznych tych linii, na warunkach określonych przez zarządcę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę wewnętrznych, kontenerowych i napowietrznych (słupowych) stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Ich lokalizacja nie może być sprzeczna z pozostałymi ustaleniami planu.

#### **§ 16.**

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:**

1. Utrzymuje się istniejące systemy grzewcze z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła.



3. Do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z § 19.

#### § 17.

**Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji, lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacji i rozbudowy sieci na obszarze objętym planem:**

1. Utrzymuje się istniejące sieci telekomunikacyjne z możliwością ich modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę sieci infrastruktury telekomunikacji oraz obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji. Dopuszczalne lokalizacje nie mogą być sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu.

#### § 18.

**Gospodarka odpadami** odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 19.

**Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii:**

1. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru za wyjątkiem mikroinstalacji.
3. Dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym w oparciu o ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne oraz pompy ciepła.
4. Dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub mechaniczną i ciepłą w procesie wysokosprawnej kogeneracji.

### Rozdział 3.

#### ***Ustalenia szczegółowe – przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania***

#### § 20.

1. Wyznacza się **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ** oznaczony na Rysunku planu symbolem **MNU**.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
  - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
  - 2) lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych,
  - 3) obiekty usług publicznych,
  - 4) zieleń urządzoną: zieleńce i skwery oraz zieleń o charakterze izolacyjnym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu wymienionego w **ust. 1** pod:
  - 1) nieoznaczone na Rysunku planu ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - 2) budynki gospodarcze, garaże, miejsca do parkowania, parkingi,
  - 3) obiekty małej architektury,
  - 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W terenach wymienionych w **ust. 1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym i bliźniaczym,
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6,
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,

- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej (w tym rzemiosło) – 400 m<sup>2</sup>,
- 7) minimalna ilość miejsc do parkowania:
  - a) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w ilości: minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – w ilości: minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku przeznaczonych pod usługi,
  - c) dla nowo realizowanych obiektów usługowych - w ilości: minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych.
  - d) w przypadku zmiany funkcji obiektu obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w ilości liczonej według wskaźników odpowiednio jak w punktach **7a – 7c**,
5. Obowiązuje zapewnienie stanowisk na kartę parkingową – w ramach wskazanej liczby miejsc do parkowania (z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej): min. 4% liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla danego obiektu i nie mniej niż 1 miejsce.
6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w terenie wymienionym w **ust. 1** (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w **§ 8**):
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji:
    - a) dla budynków usługowych - 3 kondygnacje nadziemne,
    - b) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne,
    - c) dla pozostałej zabudowy (w tym garaży i budynków gospodarczych): 2 kondygnacje nadziemne,
    - d) ilości kondygnacji innych niż nadziemne nie określa się,
  - 2) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych – nie może przekraczać 12,0 m,
    - b) dla pozostałych budynków (w tym garaży i budynków gospodarczych) – nie może przekraczać 9,0 m,
    - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie określa się,
  - 3) nie określa się kąta nachylenia połaci dachowych dla budynków usług, garaży, wiat i altan; dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu 27°–45°, o jednakowej długości przeciwległych połaci;
  - 4) w przypadku dobudowy garażu lub budynku gospodarczego do budynku mieszkalnego lub usługowego dopuszcza się stosowanie dachów o innym kącie nachylenia połaci i przekrycie ich dachami o spadku równym lub mniejszym od spadku dachu głównego,
  - 5) dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami lub oknami połaciowymi; dachy lukarn nie mogą się łączyć; łączna długość lukarn znajdujących się na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 1/3 długości tej ściany; obowiązuje jedna forma lukarn na budynku; kąt nachylenia lukarn ma odpowiadać kątowi nachylenia głównych połaci dachowych z tolerancją +/- 5%,
  - 6) wykończenie elewacji budynków – tynk, kamień naturalny lub sztuczny, cegła, klinkier, drewno,
  - 7) pokrycie dachów połaciowych – materiały ceramiczne lub ich imitacje, drewno; dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych trawą,
  - 8) pokrycie dachów płaskich – nie określa się,
  - 9) kolorystyka elewacji i dachów budynków:

- a) ściany – biel, jasne odcienie kremu i beżu; dla cegły, kamienia – kolor naturalny; dla elementów drewnianych – nie określa się; dla obiektów usługowych dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na powierzchni nie większej niż 10% elewacji; dopuszcza się zastosowanie innych kolorów na cokołach i słupach
- b) dachy – czarny, grafitowy, czerwony, brązowy; dla elementów drewnianych dopuszcza się naturalny kolor drewna.

#### **Rozdział 4** ***Przepisy końcowe***

##### **§ 21.**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na 20%.

##### **§ 22.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Dobczyce.

##### **§ 23.**

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