



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 22 grudnia 2020 r.

Poz. 7202

### UCHWAŁA NR XXVIII/159/20 RADY GMINY DOBROMIERZ

z dnia 14 grudnia 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Jaskulin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr L/311/18 Rady Gminy Dobromierz z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Jaskulin, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia ogólne**

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

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

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

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

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

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

- 1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem rozbudowy lub nadbudowy;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:

- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 6) urządzenia sportowo-rekreacyjne – boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym placu zabaw.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty i zespoły ujęte w wykazie zabytków.

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

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach, oznaczonego na rysunku planu, Książańskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się na, oznaczonym na rysunku planu, Obszarze Natura 2000 Dobromierz kod PLH020034;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami ZP i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi:
  - a) wymóg działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,

- b) wymóg zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
  - c) wymóg konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, cieki i zbiorniki wodne), zabudowa, zieleni,
  - d) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - e) wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów oraz eliminacji funkcji uciążliwych,
  - f) wymóg skablowania istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
  - g) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
  - h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;
- 2) na obszarze parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/4202/1330/Wł decyzją z dnia 20.03.1991 r. obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla obiektów i zespołów ujętych w wykazie zabytków:
- a) pałac – obecnie dom pomocy społecznej,
  - b) oficyna w zespole pałacowym,
  - c) Jaskulin 11, dom mieszkalny,
  - d) Jaskulin 13, dom mieszkalny,
    - należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
    - należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
    - należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
    - należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
    - należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
    - zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
    - stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 4) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleni urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

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

- 2) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją leśną, z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
  - a) przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
  - b) przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m, na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5 m x 12,5 m.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) na terenach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) tereny górnicze nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
    - 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej:
    - 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 7 m dla zabudowy szeregowej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami U:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem US:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN12 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

- e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 25° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglasmym, brązowym, czarnym i szarym,
  - f) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
  - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą klasy L,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
  - d) na terenie MN12 w odległości 6 m od południowej granicy terenu (od dz. nr 117/2), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od MN/U1 do MN/U19 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa zagrodowa.

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

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

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
- e) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorach ceglasmym, brązowym, czarnym i szarym,
- f) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 25° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglasmym, brązowym, czarnym i szarym,
- g) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,

- h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 15 m od linii rozgraniczających z drogą klasy GP,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy L,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
  - d) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
  - e) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą transportu rolnego;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) część terenów MN/U5, MN/U6 oraz MN/U7 (w całości) znajdują się ściślejszej strefie ochrony konserwatorskiej dla których wszelkie działania podejmować zgodne z § 8 punkt 1,
  - b) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - c) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa,
  - d) dojazd do terenów MN/U18 i MN/U19 wyłącznie poprzez drogę o symbolu KDD7.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od RM1 do RM4 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy zagrodowej.

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

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki,
  - c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 25° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglonym, brązowym, czarnym i szarym,
  - f) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
  - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
  - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach:
- a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą klasy L,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem MW/U1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa.
  2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 2,0,
      - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki,
      - c) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
      - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
      - e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
      - f) dopuszcza się świetliki i lukarny,
      - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych rozbielonych barw i matowych powierzchni,
      - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska dla zabudowy usługowej lub 1 miejsce na 1 mieszkanie w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
    - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 4 m do 17 m od dróg oznaczonych symbolami: KDL1, KDL2, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od U1 do U3 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zabudowy usługowej.

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,0,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - e) w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wsi dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
  - f) poza strefą, o której mowa w lit. e, dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - g) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
  - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż: 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą klasy L,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą klasy D;



- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - b) dla terenu U2 znajdującego się w rejestrze zabytków pod nr A/4202/1330/Wł z dnia 20.03.1991r. wszelkie działania podejmować w oparciu o przepisy odrębne,
  - c) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków działania podejmować w oparciu o ustalenia § 8 pkt 3,
  - d) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa.
  2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
      - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
      - c) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
      - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
      - e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
      - f) dopuszcza się świetliki i lukarny,
      - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych rozbielonych barw i matowych powierzchni,
      - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
    - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
      - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą klasy L,
      - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną;
    - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - wszelkie działania przy wpisanych do rejestru zabytków parku dworskim pod nr A/4202/1330/Wł z dnia 20.03.1991 r. należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia - wszelkie działania na obszarze parku dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/4202/1330/Wł decyzją z dnia 20.03.1991 r., należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R15 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny dróg transportu rolnego,
- b) tereny zalesień, z wyjątkiem terenów: od R4 do R11.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem W1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren infrastruktury technicznej - urządzenia wodno-kanalizacyjne.

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

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 90% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
  - e) forma dachów dowolna,
  - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) Nie ustala się linii zabudowy.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem E1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka (istniejąca stacja elektroenergetyczna).

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL17 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS18 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wód powierzchniowych.

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego: od 18 m do 31 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL1, KDL2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych kl. L.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla drogi KDL1 od 8 m do 52 m,
- b) dla drogi KDL2 od 3 m do 44 m.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDD1 do KDD9 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych kl. D.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi KDD1: od 8 m do 18 m;
- 2) dla drogi KDD2: od 4 m do 18 m;
- 3) dla drogi KDD3: od 3 m do 16 m;
- 4) dla drogi KDD4: od 5 m do 10 m;
- 5) dla drogi KDD5: od 7 m do 13 m;
- 6) dla drogi KDD6: od 6 m do 25 m;

- 7) dla drogi KDD7: od 8 m do 20 m;
- 8) dla drogi KDD8: od 8 m do 18 m;
- 9) dla drogi KDD9: od 5 m do 12 m.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW13 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi KDW1 od 6 m do 9 m,
  - b) dla drogi KDW2 od 6 m do 16 m,
  - c) dla drogi KDW3 od 6 m do 20 m,
  - d) dla drogi KDW4 od 8 m do 12 m,
  - e) dla drogi KDW5 od 8 m, do 19 m,
  - f) dla drogi KDW6 od 6 m do 15 m,
  - g) dla drogi KDW7 od 3 m do 15 m,
  - h) dla drogi KDW8 od 3 m do 5 m,
  - i) dla drogi KDW9 od 2 m do 12 m,
  - j) dla drogi KDW10 od 8 m do 15 m,
  - k) dla drogi KDW11 od 6 m do 9 m,
  - l) dla drogi KDW12 od 3 m do 4 m,
  - m) dla drogi KDW13 od 8 m do 14 m;
- 2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 12 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

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

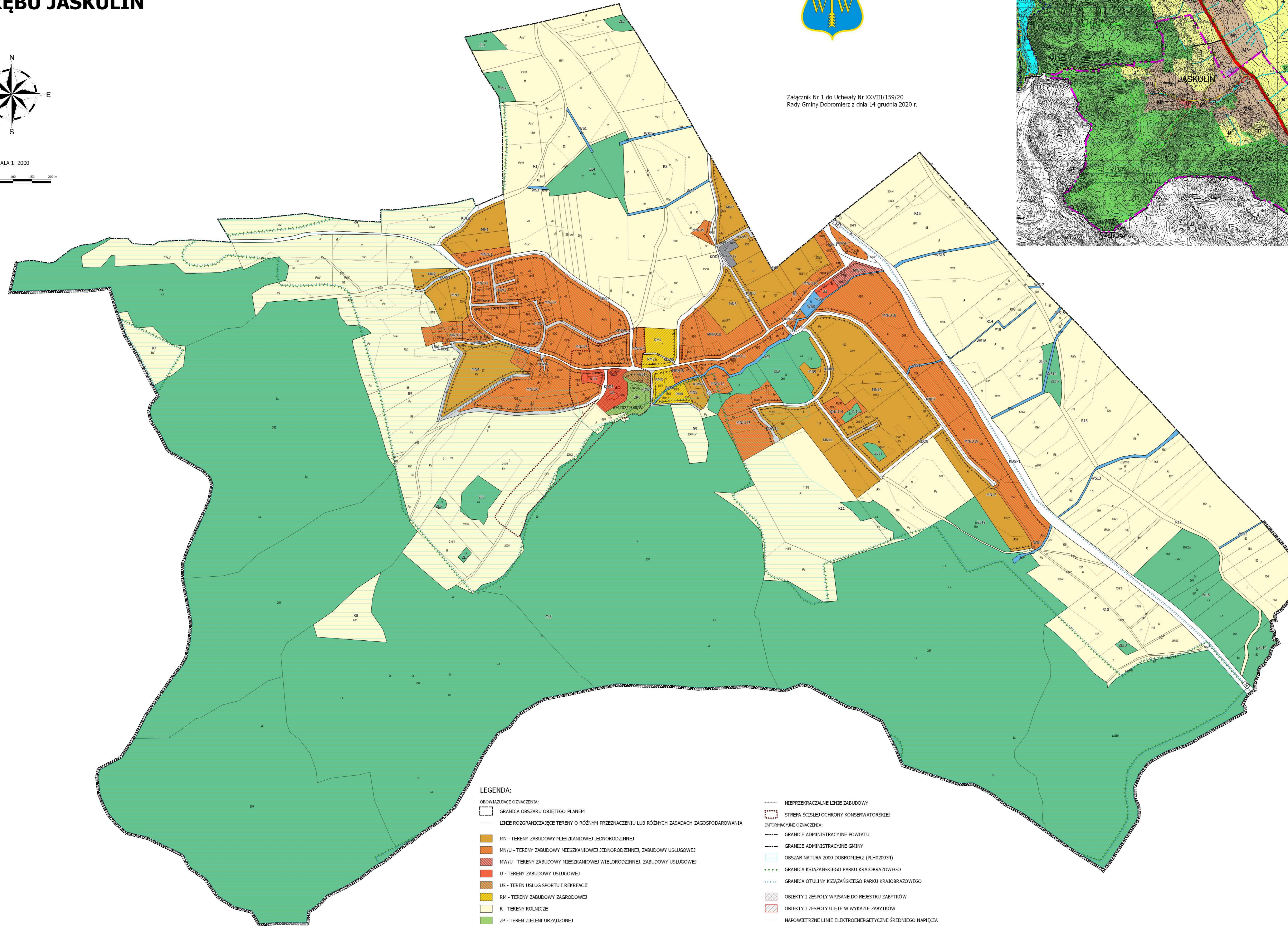
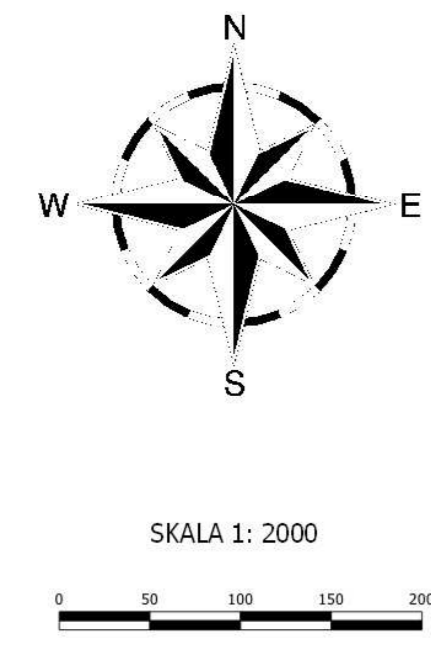
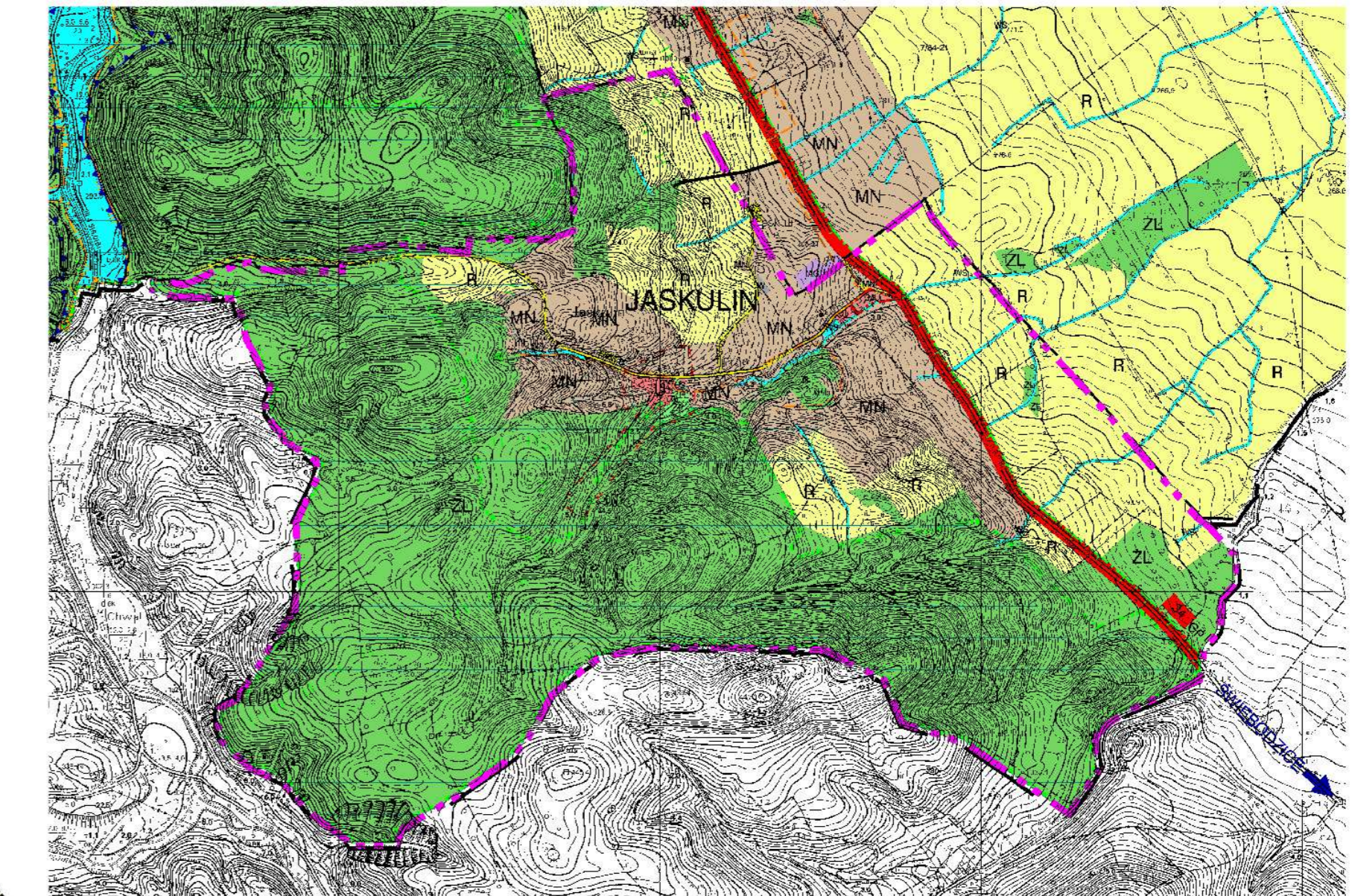
Wiceprzewodniczący Rady:  
**Leszek Sokalski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU JASKULIN



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/159/20  
Rady Gminy Dobromierz z dnia 14 grudnia 2020 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DOBROMIERZ



**LEGENDA:**

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- OBRÓWIADKOWE OZNACZENIA</li> <li>--- GRANICA OBSZARU OBEJĘTEGO PLANEM</li> <li>--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA</li> <li>■ MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ</li> <li>■ MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ</li> <li>■ MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ, ZABUDOWY USŁUGOWEJ</li> <li>■ U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ</li> <li>■ US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI</li> <li>■ RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ</li> <li>■ R - TERENY ROLNICZE</li> <li>■ ZP - TERENY ZIELENI URZĄDOWEJ</li> <li>■ ZL - LASY</li> <li>■ WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH</li> <li>■ E - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA</li> <li>■ W - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZENIA WODNO-KANALIZACYJNE</li> <li>□ KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GP</li> <li>□ KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY L</li> <li>□ KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D</li> <li>□ KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH</li> <li>□ KDg - TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>--- NIEPRZETRZĄCZALNE LINIE ZABUDOWY</li> <li>--- STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</li> <li>--- OBRÓWIADKOWE OZNACZENIA</li> <li>--- GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATU</li> <li>--- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY</li> <li>--- OBSZAR NATURA 2000 DOBROMIERZ (PLH020034)</li> <li>--- GRANICA KSIĄŻĄCKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</li> <li>--- GRANICA OTULINY KSIĄŻĄCKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO</li> <li>■ OBIEKTY I ZESPÓŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW</li> <li>■ OBIEKTY I ZESPÓŁY UJĘTE W WYKAZIE ZABYTKÓW</li> <li>--- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA</li> <li>• STACJA TRANSFORMATOROWA</li> <li>□ NUMERY DRÓG PUBLICZNYCH</li> </ul> |
|--|--|

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXVIII/159/20  
Rady Gminy Dobromierz  
z dnia 14 grudnia 2020 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Jaskulin**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Dobromierz nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXVIII/159/20  
Rady Gminy Dobromierz  
z dnia 14 grudnia 2020 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Jaskulin** inwestycjami z zakresu zadań własnych gminy będą:

- sieci wodociągowe o łącznej długości ok. 1 400 m,
- sieci kanalizacji sanitarnej o łącznej długości ok. 1 400 m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z budżetem gminy oraz Wieloletnią Prognozą Finansową, jak również ze środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.