

**PROJEKT
WYŁOŻENIE**

**UCHWAŁA NR2019
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
z dnia 2019 r. |**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Drogoszowice w gminie Twardogóra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXII.353.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 27 października 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Drogoszowice w gminie Twardogóra, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra zatwierdzonego uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 roku, zmienionego uchwałą Nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 roku i uchwałą Nr XXXIII.368.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 23 listopada 2017 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Drogoszowice w gminie Twardogóra, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunkach planu w skali 1:2000, będących integralną częścią planu i stanowiących załączniki nr 1 do uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.
5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich audytów;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
 - 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wykazie zabytków nieruchomych,
 - e) granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego,
 - f) granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych,
 - g) stanowiska archeologiczne, numer AZP,
 - h) obiekty ujęte w wykazie zabytków nieruchomych wnioskowane do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - i) miejsce pocmentarne - dawny cmentarz ewangelicki z II poł. XIX w. ujęty w wykazie zabytków nieruchomych, wnioskowany do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - j) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 Zbiornik Oleśnica,
 - k) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla m. Twardogóra „Sosnówka-Brzezinka”,
 - l) granica pasa technologicznego od istniejących linii elektroenergetycznych,
 - m) symbol terenu;
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) drzewa o cechach pomnikowych,
 - b) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 100kV S-186 Oleśnica – Twardogóra,
 - c) oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 20kV,
 - d) granica administracyjna gminy,
 - e) granice obrębów,
 - f) powierzchnia terenu w hektarach,
 - g) granice własności.

§ 2.

Ilekróć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć funkcje usługowe, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także usługi z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, warsztatów, obiektów obsługi pojazdów (w tym stacji paliw), oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
- 7) **zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zielenią niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej;

- 3) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 4) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **R** – teren rolniczy;
- 6) **RL** – teren dolesień;
- 7) **ZL** - teren lasów;
- 8) **ZK** – teren zieleni krajobrazowej;
- 9) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 10) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 12) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;
- 13) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 14) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 15) **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 4.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu nie większa niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy masztów i wież telefonii komórkowej, dla których na terenach **MN, MN/ML, MN/U i RM** nie może być większa niż 5m;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) blaszanych: garaży i budynków gospodarczych;
- 4) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania listew plastikowych (siding), blachy trapezowej i falistej jako podstawowych materiałów elewacyjnych,
 - b) obowiązuje kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła,
- 5) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

§ 5.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach, zaznaczonych na rysunku planu:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 Zbiornik Oleśnica,
 - b) strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla miasta Twardogóra „Sosnówka-Brzezinka”, na terenie której obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu nr 1/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2007 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej dla m. Twardogóra „Sosnówka-Brzezinka”, na terenie gmin: Twardogóra, Dobroszyce i Oleśnica, powiat oleśnicki, województwo dolnośląskie;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami wykonawczymi do przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) **MN, MN/ML** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra, w której:
 - a) nowe obiekty winny harmonizować z dotychczasową zabudową zgodnie z zasadami określonymi w § 4 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) w zakresie formy budynków - budynki rozplanowywane na rzucie prostokąta (o stosunku boków zbliżonym do 1:2) lub litery L;
- 2) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych, w której:
 - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i tereny ujęte w wykazie zabytków nieruchomych wnioskowane do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu:
 - a) dom mieszkalny nr 2 z początku XX w.,
 - b) szkoła nr 4 z ok. 1925 r.,
 - c) dom mieszkalno – gospodarczy nr 6 z ok. 1920 r.,
 - d) zagroda przy nr 17 z początku XX w.,
 - e) dom mieszkalny nr 17 z początku XX w.,
 - f) stodoła przy nr 17 z początku XX w.,
 - g) dom mieszkalny, d. „Gasthaus” nr 20 z ok. 1915 r.,
 - h) dom mieszkalny w zagrodzie nr 21 z początku XX w.,
 - i) stodoła przy nr 23 z początku XX w.,
 - j) budynek nr 26 z ok. 1915 r.,
 - k) dom mieszkalny w zagrodzie nr 29 z początku XX w.,
 - l) dom mieszkalno – gospodarczy nr 31 z 1926 r.,
 - m) miejsce pocmentarne - dawny cmentarz ewangelicki z II poł. XIX w.,
 - n) historyczny układ ruralistyczny wsi;
- 4) weryfikacja i aktualizacja ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga jego zmiany;
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt. 3 lit. a - o ustala się:
 - a) zachowanie gabarytów i bryły obiektu, w tym wysokości, kątów nachylenia połaci dachów, szerokości elewacji frontowej, a także użytych historycznych materiałów,
 - b) zachowanie wyglądu elewacji, w tym podziałów architektonicznych, rytmu otworów okiennych i drzwiowych oraz detali architektonicznych,
 - c) zakaz lokowania urządzeń technicznych na elewacjach;
- 6) dla miejsca pocmentarnego, o którym mowa w pkt. 3 lit. p, obowiązuje:
 - a) utrzymanie i konserwacja zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego, takich jak: historyczne ogrodzenia, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - b) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób nie naruszający ich zabytkowej substancji, na terenie posakralnym obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji reliktyw dawnego zagospodarowania,
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 7) dla ochrony miejsca pocmentarnego, o którym mowa w pkt. 3 lit. p, wyznacza się granicę strefy "W" ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych, w której dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych reliktyw zabytkowych celem ekspozycji w terenie i zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 8) dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, o którym mowa w pkt 3 lit. q, wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - a) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu, w tym: historyczne nawierzchnie, obiekty techniczne, zieleń,
 - b) w zakresie formy budynków:

- budynki rozplanowane na rzucie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów takich jak ganek bądź garaż, o konstrukcji murowanej z tynkowanymi elewacjami z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - dla budynków gospodarczych o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się konstrukcję drewnianą,
 - zakaz wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
- c) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
- d) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
- e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
- f) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 9) obowiązuje ochrona udokumentowanego stanowiska archeologicznego, znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Drogoszowice	1/2/75-32 AZP	śląd osadnictwa	neolit

- 10) ustala się stanowisko archeologiczne na terenie **B3.ZL**, na którym znajduje się miejsce pocmentarne - dawny cmentarz ewangelicki z II poł. XIX w.;
- 11) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 9 i 10 wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne - teren dróg publicznych: **KDZ, KDL, KDD**;
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8.

Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w pasie technologicznym od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia 110 kV S-186 Oleśnica – Twardogóra o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii),
 - b) średniego napięcia 20 kV o szerokości 5 m (po 2,5 m od osi linii);
- 2) w pasie technologicznym o którym mowa w pkt. 1 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m,
 - c) zapewnienie dostępu i dojazdu, do linii i słupów.

§ 9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla terenu **MN, MN/U**,
 - b) 2500 m² dla terenu **MN/ML**,
 - c) 2 m² dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 20 m dla terenu **MN, MN/U**,
 - b) 18 m dla terenu **MN/ML**,
 - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

§ 10.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) droga publiczna zbiorcza (KDZ),
 - b) droga publiczna lokalna (KDL),
 - c) drogi publiczne dojazdowe (KDD),
 - d) drogi wewnętrzne (KDW),a także z dróg istniejących znajdujących się poza granicami planu;
- 2) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 5 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe na 1 budynek,
 - b) dla zabudowy usługowej, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie terenu inwestycji.

§ 11.

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

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

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) budowa stacji transformatorowych wolnostojących, z zapewnieniem do nich dojazdu,
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje:
- a) modernizacja systemów melioracyjnych,
 - b) budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,
 - c) wymóg ochrony istniejących sieci drenarskich,
 - d) zakaz nasadzeń drzew nad ciągami drenarskimi,
 - e) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa technicznego o szerokości min. 2,5 m wolnego od nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
 - f) wzdłuż krawędzi cieków obowiązek pozostawienia pasa technicznego o szerokości 5,0 m wolnego od nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 12.

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych: **KDZ, KDL, KDD**;
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka: **E**.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.MN, A2.MN, A3.MN, A4.MN, A5.MN, A6.MN, B1.MN, B2.MN, C1.MN, C2.MN, D1.MN, D2.MN, D3.MN, D4.MN, D5.MN, D6.MN, D7.MN, E1.MN, E2.MN, E3.MN, E4.MN, E5.MN, E6.MN, E7.MN, E8.MN, E9.MN, E10.MN, E11.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - b) ustala się urządzenie usług nieuciążliwych wyłącznie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych jako lokale użytkowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych - nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,

- e) kubatura budynków - nie większa niż 2000 m³,
- f) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna – 0,6,
- g) geometria dachu budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglasy, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°,
- h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m².

§ 14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.MN/ML, A2.MN/ML, A3.MN/ML, A4.MN/ML, A5.MN/ML, A6.MN/ML, A7.MN/ML, A8.MN/ML, A9.MN/ML, A10.MN/ML, A11.MN/ML, A12.MN/ML, A13.MN/ML, A14.MN/ML, A15.MN/ML, A16.MN/ML, A17.MN/ML, B1.MN/ML, B2.MN/ML, B3.MN/ML, B4.MN/ML, B5.MN/ML, B6.MN/ML, B7.MN/ML, B8.MN/ML, B9.MN/ML, B10.MN/ML, B11.MN/ML, B12.MN/ML, C1.MN/ML, C2.MN/ML, C3.MN/ML, C4.MN/ML, C5.MN/ML, C6.MN/ML, C7.MN/ML, C8.MN/ML, C9.MN/ML, C10.MN/ML, D1.MN/ML, D2.MN/ML, D3.MN/ML, D4.MN/ML, D5.MN/ML, D6.MN/ML, D7.MN/ML, D8.MN/ML, D9.MN/ML, D10.MN/ML, D11.MN/ML, D12.MN/ML, D13.MN/ML, D14.MN/ML, E1.MN/ML, E2.MN/ML, E3.MN/ML, E4.MN/ML, E5.MN/ML, E6.MN/ML, E7.MN/ML, E8.MN/ML, E9.MN/ML, E10.MN/ML, E11.MN/ML, E12.MN/ML** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budynki mieszkalne jednorodzinne i rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i rekreacji indywidualnej - nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna – 0,1,
 - e) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglasy, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wykazie zabytków nieruchomych - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°,
 - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500m².

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B1.MN/U, B2.MN/U, B3.MN/U, C.MN/U, D1.MN/U, D2.MN/U, E1.MN/U, E2.MN/U, E3.MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
- b) w ramach przeznaczenia zabudowa usługowa dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę; pozostałe roboty budowlane obowiązują zgodnie z liniami zabudowy,
 - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych i usługowych - nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych i garaży - nie większa niż 5 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
 - e) kubatura budynków - nie większa niż 2000 m³,
 - f) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna – 0,6,
 - g) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, czarnym, grafitowym lub szarym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wykazie zabytków nieruchomości - dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°,
 - i) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600m².

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B.RM**, **C1.RM**, **C2.RM** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu średniej rzędnej terenu wyznaczonej na podstawie najwyższej i najniższej położonej ściany budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 9 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków - nie większa niż 2,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna – 0,6,
 - e) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.R**, **A2.R**, **A3.R**, obowiązuje przeznaczenie podstawowe terenu - teren rolniczy.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.RL**, **A2.RL**, **A3.RL** obowiązuje przeznaczenie podstawowe terenu - dolesienia.

§ 19.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.ZL, A2.ZL, A3.ZL, A4.ZL, B1.ZL, B2.ZL, B3.ZL, C.ZL, D.ZL, E.ZL** obowiązuje przeznaczenie podstawowe terenu - lasy.

§ 20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.ZK, A2.ZK, A3.ZK, B.ZK, C.ZK, D1.ZK, D2.ZK, D3.ZK, D4.ZK, E1.ZK, E2.ZK, E3.ZK, E4.ZK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,
 - b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu
 - a) podstawowe – zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające – sport i rekreacja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – sport i rekreację dopuszcza się wyłącznie jako urządzenia terenowe.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.WS, A2.WS, A3.WS, A4.WS, B1.WS, B2.WS, D1.WS, D2.WS, E1.WS, E2.WS, E3.WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia hydrotechniczne,
 - tereny zieleni krajobrazowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie istniejących zbiorników oraz lokalizację związanych z nim urządzeń wodnych.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna zbiorcza (droga powiatowa nr 1470D);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni – minimum 6 m.

§ 24.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi lokalnej,
 - b) szerokości w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 9,0 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
 - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.KDD, A2.KDD, A3.KDD, B1.KDD, B2.KDD, B3.KDD, B4.KDD, B5.KDD, C.KDD, D1.KDD, D2.KDD, E1.KDD, E2.KDD, E3.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla **A1.KDD** od 10,0 m do 15,5 m,
 - dla **A2.KDD** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 2,5 m do 10,0 m,
 - dla **A3.KDD, B2.KDD, B4.KDD, B5.KDD, C.KDD, D2.KDD, E1.KDD, E2.KDD** - 10,0 m,
 - dla **B3.KDD** od 10 m do 15 m,
 - dla **B1.KDD, E3.KDD** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 5,0 m do 10,0 m,
 - dla **D1.KDD** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 0,5 m do 10,0 m,z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni – minimum 5 m,
 - d) chodniki - co najmniej jednostronne.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.KDW, A2.KDW, A3.KDW, A4.KDW, A5.KDW, A6.KDW, A7.KDW, B1.KDW, B2.KDW, B3.KDW, B4.KDW, B5.KDW, B6.KDW, B7.KDW, B8.KDW, B9.KDW, B10.KDW, C1.KDW, C2.KDW, C3.KDW, C4.KDW, D1.KDW, D2.KDW, D3.KDW, D4.KDW, D5.KDW, D6.KDW, D7.KDW, D8.KDW, D9.KDW, D10.KDW, D11.KDW, D12.KDW, D13.KDW, D14.KDW, D15.KDW, D16.KDW, E1.KDW, E2.KDW, E3.KDW, E4.KDW, E5.KDW, E6.KDW, E7.KDW, E8.KDW, E9.KDW, E10.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - dla **A1.KDW, A2.KDW, A3.KDW, A4.KDW, A5.KDW, A7.KDW, B1.KDW, B2.KDW, B4.KDW, B5.KDW, B6.KDW, B7.KDW, B8.KDW, B9.KDW, C1.KDW, D1.KDW, D2.KDW, D3.KDW, D6.KDW, D7.KDW, D9.KDW, D10.KDW, D11.KDW, D12.KDW, D13.KDW, D15.KDW, D16.KDW, E1.KDW, E2.KDW, E3.KDW, E4.KDW, E5.KDW, E7.KDW, E9.KDW, E10.KDW** - 8,0 m,
 - dla **A6.KDW** od 5,0 m do 8,0 m,
 - dla **B3.KDW, B10.KDW** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 2,0 m do 8,0 m,
 - dla **C2.KDW** od 8,0 m do 13,0 m,
 - dla **C3.KDW** od 10,0 m do 11,0 m,
 - dla **C4.KDW, D4.KDW** - 10,0 m,
 - dla **D5.KDW** od 6,0 m do 8,0 m,
 - dla **D8.KDW** - od 8,0 m do 10,0 m,
 - dla **D14.KDW** – części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 4,0 m do 8,0 m,
 - dla **E6.KDW** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 2,5 m do 10,0 m,
 - dla **E8.KDW** - części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu od 2,5 m do 8,0 m,z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **D1.E, D2.E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka (stacja transformatorowa);
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,
- maksymalna - 1,00,
- c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - nie większa niż 5 m,
- d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 28.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

§ 30.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Twardogórze.

§ 31.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Twardogórze