



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 18 czerwca 2019 r.

Poz. 3888

### **UCHWAŁA NR VI/125/2019 RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 31 maja 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Raclawice Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 - tekst jednolity z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXVI/688/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Raclawice Wielkie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Raclawice Wielkie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
  - 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
  - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
  - 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
    - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
    - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
  - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
  - 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
  - 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
    - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) obiekt wpisany do ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 8) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
  - a) usługi oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice,
  - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
  - c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
  - d) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, w tym place zabaw,
  - e) administracja publiczna;
- 3) **zabudowa usługowa** - teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych z zakresu:
  - a) **finanse** - usługi związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalnymi i rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - b) **gastronomia i rozrywka** - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - c) **handel detaliczny** - usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedaży do 150 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
  - d) **kultura** - teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - e) **niepubliczne usługi oświaty** - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - f) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** - usługi związane z prowadzeniem działalności niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, a także usługi do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - g) **obsługa firm i klienta** - usługi biurowe: związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - h) **sport i rekreacja** - obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
  - i) **usługi drobne** - usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów, a także usługi i obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 4) **zabudowa zagrodowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

## **Rozdział 2.**

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

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

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

4. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o dachach niespełniających zasad kształtowania dachów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, bez konieczności przebudowy tych dachów.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenie określone w pkt 2 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MW i 1MW/ZP - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) IUP - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży, do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) ZP i ZP/US - do terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) RM/MN oraz R/B - do terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) wyznacza się granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej park pałacowy z drugiej połowy XIX w. wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3847/547/W z dnia 31.01.1984r., w obrębie której zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
  - b) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
  - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne: należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,

- d) zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych na terenie oznaczonym 1ZP, za wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczno – archeologiczne,
  - e) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
  - f) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - g) zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,
  - h) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;
- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZP znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków (grobowiec rodzinny Schatffiausen i Bemberg-Flamersheim z ok. 1890 r.) dla którego wprowadza się:
- a) nakaz zabezpieczenia obiektu przed dewastacją i poddanie go konserwacji,
  - b) nakaz utrzymania historycznego detalu architektonicznego,
  - c) wymóg prowadzenia wszelkich prac przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, obowiązują następujące wymogi:
- a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
  - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
  - c) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
  - d) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,
  - e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, przy czym symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - f) dachy kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
  - h) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (typu siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
  - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,

- j) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
  - k) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
  - l) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - n) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - o) zakaz stosowania wolno stojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 5) w granicach obszaru objętego planem, w obszarze zabytkowych stanowisk archeologicznych:
- a) nr 1/72/82-27 AZP - cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z IV- V okresu epoki brązu, cmentarzysko ciałopalne kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, ślad osadniczy z pradziejów,
  - b) nr 2/73/82-27 AZP - osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, ślad osadniczy z pradziejów,
  - c) nr 3/74/82-27 AZP - osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego,
  - d) nr 4/75/82-27 AZP - ślad osadniczy z neolitu,
  - e) nr 5/76/82-17 AZP - osada z neolitu, osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 7) wyznacza się granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu (w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 1. Tereny oznaczone symbolami 1UP, 1ZP i 1ZP/US stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) dla terenów MN i RM/MN - 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów MW, MW/ZP - 1500 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów ZP, ZP/US - 2500 m<sup>2</sup>,
- d) dla terenów E, IT - 30 m<sup>2</sup>,
- e) dla terenów KDL, KDD, KDW - 2 m<sup>2</sup>,
- f) dla pozostałych terenów, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 10 m<sup>2</sup>;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) dla terenów MN, RM/MN, MW, MW/ZP, ZP, ZP/US - 20 m,
- b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 2 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV wyznacza się strefy o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii), w obrębie których obowiązują:

- 1) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m;
- 2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 3) przepisy odrębne.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) nowo wydzielane dojazdy wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lub do 6 lokali mieszkalnych,
    - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do 6 lokali mieszkalnych,
  - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5 m,
  - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5 m x 5 m,
  - d) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, o długości większej niż 150m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m, zaopatrzone w place do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

**§ 13.1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.
  3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
      - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
      - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt. 2;
    - 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę, z wyłączeniem terenów: 1UP, 1ZP, 1ZP/US.
  4. W zakresie odprowadzenia ścieków:
    - 1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej,
    - 2) dopuszcza się budowę:
      - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
      - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
  7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:
    - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
    - 2) zbiorniki gazu.
  8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
    - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

- § 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi z zakresu:
    - a) finansów,
    - b) gastronomii i rozrywki,
    - c) handlu detalicznego,
    - d) niepublicznych usług oświaty,



- e) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- f) obsługi firm i klienta,
- g) usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc postojowych,
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleni.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu, w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna - 0,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) dla terenu 1MN - 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
  - b) dla terenu 3MN, 2MN - 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
  - c) dla terenu 4MN:
    - 6 m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej 2KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
    - 8 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,
  - d) dla terenu 5MN i 6MN - 8 m od strony dróg publicznych klasy lokalnej KDL;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - budynki mieszkalne i usługowe - 12 m,
    - budynki gospodarcze i garaże - 7 m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5 m,
    - pozostałe - 15 m;

- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 2, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych, o spadkach połączeń dachowych od 25° - 45°,
  - b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - d) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolno stojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
  - e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik:
  - a) co najmniej 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,
  - b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinного typu wolno stojącego,
  - b) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku jednorodzinного typu bliźniaczego;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla usług dodatkowo:
    - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM/MN**, **2RM/MN**, **3RM/MN**, **4RM/MN**, **5RM/MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

2) przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii i rozrywki,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług oświaty,
- e) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- f) obsługi firm i klienta,
- g) usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc postojowych,
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu;

2) ustala się zakaz:

a) lokalizowania silosów,

b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

- dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla królików – 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

c) działalności związanej z peletowaniem słomy,

d) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

e) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna - 1,2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) dla terenów 1RM/MN i 2RM/MN:
    - 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
    - 8 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,
  - b) dla terenu 3RM/MN:
    - 8 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,
    - 6 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 3KDL,
  - c) dla terenu 4RM/MN:
    - od 6 m do 8 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,
    - 8 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 3KDL,
  - d) dla terenu 5RM/MN - 8 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze - 12 m,
    - garaże wolno stojące - 7 m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5 m,
    - pozostałe - 15 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem ustaleń § 8 pkt 2, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° - 45°,
  - b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolno stojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
  - e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik:
- a) co najmniej 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
  - b) co najmniej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
  - c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnygo typu wolno stojącego,
  - b) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku jednorodzinnygo typu bliźniaczego,
  - c) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

6. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo rolne,
  - c) dodatkowo:
    - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>;
    - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

## 2) usługi z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii i rozrywki,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług oświaty,
- e) obsługi firm i klienta,
- f) usług drobnych
- g) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

## 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

## 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc postojowych,
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

## 2) zieleni.

## 3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu, w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

## 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna – 1,4;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 8 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,
  - b) 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 3KDD;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - budynki mieszkalne i usługowe - 12 m,
    - budynki gospodarcze i garaże - 7 m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5 m,

- pozostałe - 15 m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°,
- b) kryte dachówką w kolorze ceglastym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
- f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

9) ustala się wskaźnik:

- a) co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,
- b) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup> oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego,
- c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- b) dla usług:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;

2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zielen parkowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) wiat, garaży,
  - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 2) zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna – 1,6;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - budynki mieszkalne i usługowe - 12 m,
    - budynki gospodarcze i garaże - 7 m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5 m,
    - pozostałe - 15 m;
- 8) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 9) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°,
  - b) kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,



f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

10) ustala się wskaźnik - co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUP**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi publiczne,
- 2) usługi z zakresu:
  - a) kultury
  - b) niepublicznych usług oświaty,
  - c) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
  - e) placów zabaw,
  - f) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 2) zieleni.

3. Obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu, w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,6;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków - 12 m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 7 m,
    - pozostałe - 15 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
  - b) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°,
  - c) kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym,
  - d) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
  - g) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,
  - d) do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi 1KDL;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zielen parkowa,
  - b) obiekty i urządzenia sportowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 2) zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wprowadza się zakaz wycinki drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, a w przypadku ubytków należy dokonać nasadzeń uzupełniających;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 8 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków - 7 m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5 m,
    - pozostałe - 15 m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°,
  - b) kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,
  - d) do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi IKDL;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
  - a) boisk i placów zabaw,
  - b) wiat,
  - c) infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
  - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 3) ustala się wysokość budowli - nie więcej niż 15 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

3. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** - teren lasów ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym związanej z gospodarką leśną;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 23. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RU**, **2RU**, ustala się przeznaczenie podstawowe - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
  - a) infrastruktury technicznej;
  - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
  - c) miejsc postojowych;
  - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży;
  - e) placów zabaw,

f) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu;

2) ustala się zakaz:

a) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

- dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla królików – 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

b) działalności związanej z peletowaniem słomy,

c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

d) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 1,4;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 3KDD;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki gospodarcze i produkcyjne - 12 m,
- garaże wolno stojące - 7 m,

b) dla budowli - 15 m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°,
- b) kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych,
- e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku.

5. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo rolne;
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R/B**, **2R/B**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny rolne**, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa zagrodowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 2) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych;
- 3) ustala się zakaz:
  - a) lokalizowania silosów,
  - b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
    - dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
    - dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
    - dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
    - dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
    - dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
    - dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla królików – 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

c) lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m<sup>2</sup>,

d) działalności związanej z peletowaniem słomy,

e) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

f) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych,

g) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna - 0,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) dla terenu 1R/B - 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz drogi wewnętrznej 1KDW,
  - b) dla terenu 2R/B - 6 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz drogi wewnętrznej 1KDW;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - zagrodowe budynki mieszkalne - 12 m,
    - budynki gospodarcze i garaże wolno stojące - 7 m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5 m,
    - pozostałe - 15 m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych, o spadkach połączeń dachowych od 25° - 45°,
  - b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolno stojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
  - e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik co najmniej 3000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

5. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo rolne;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R** i **3R**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą i leśną;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych,
  - c) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem budowli wodnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - d) infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni;
- 3) dopuszcza się odcinkowe zarurowanie odcinków cieków wodnych.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury - elektroenergetyki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,8;



- 4) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków - 5 m,
  - b) budowli – 10 m.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 5 m,
  - b) budowli - 12 m.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2IT**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 5 m,
  - b) budowli - 12 m.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 1KDL – zmienna - od 7,5 m do 18 m;
- 2) dla 2KDL – 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 3) dla 3KDL – zmienna - od 11,5 m do 14 m.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla 1KDD – zmienna - od 10,5 m do 13,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) dla 2KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dla 3KDD – zmienna - od 10 m do 11 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

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

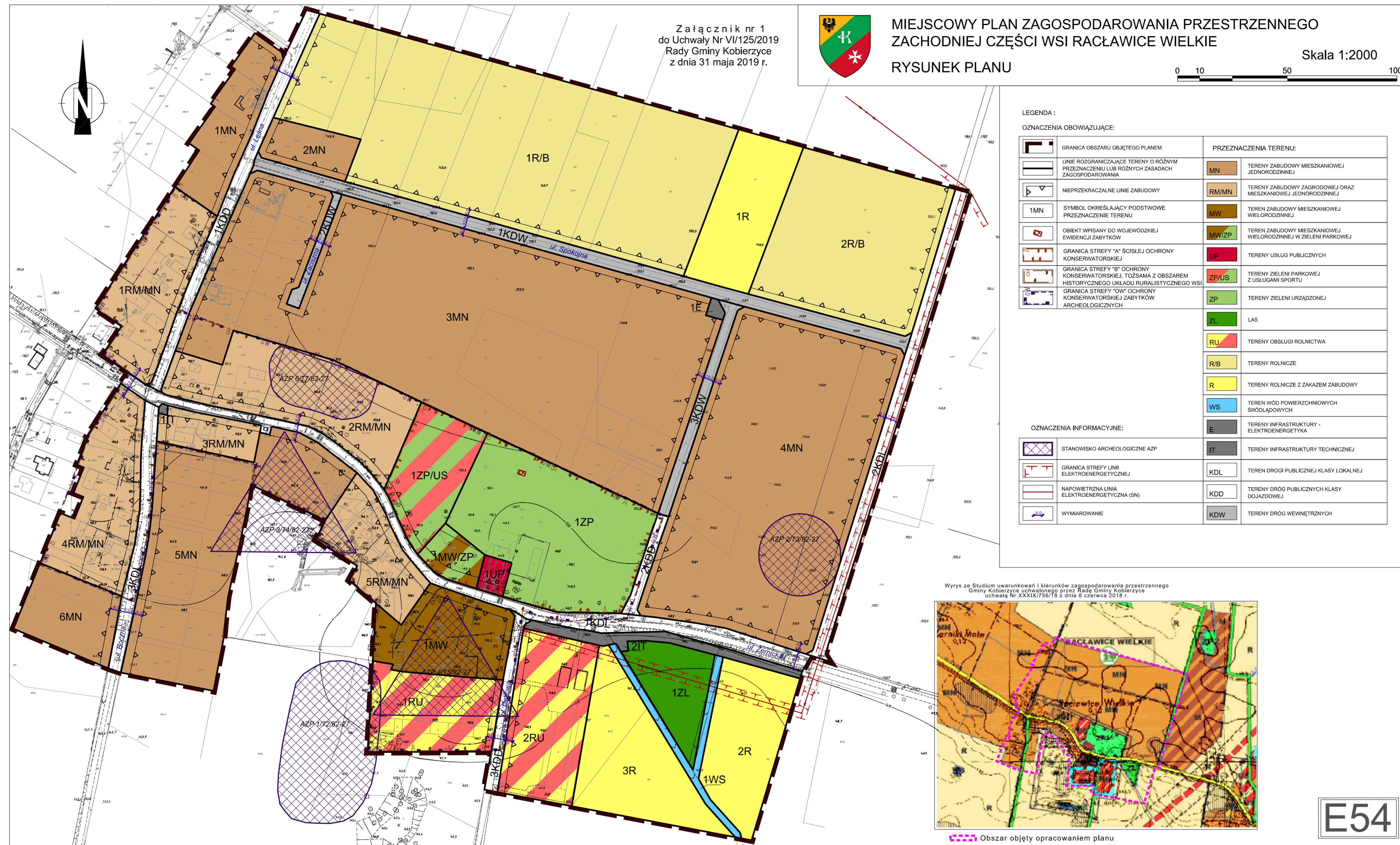
- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla drogi 1KDW – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) dla drogi 2KDW – 7 m, z lokalnymi poszerzeniem w rejonie placu do zawracania,
  - c) dla drogi 3KDW – 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
  - a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
  - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowy ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
  - c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 33.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

**§ 34.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:  
*E. Regulska*

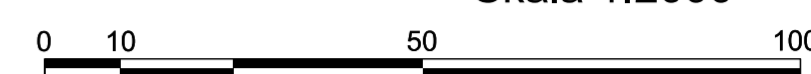


Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr VI/125/2019  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 31 maja 2019 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI RACŁAWICE WIELKIE**  
RYSUNEK PLANU

Skala 1:2000



LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		PRZEZNACZENIA TERENU:
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY		RM/MN TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ORAZ MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	SYMBOL OKREŚLAJĄCY PODSTWOWE PRZEZNACZENIE TERENU		MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	OBIEKT WPISANY DO WOJEWODZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW		MW/ZP TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W ZIELENI PARKOWEJ
	GRANICA STREFY "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ		UP TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TOŻSAMĄ Z OBSZAREM HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI		ZP/US TERENY ZIELENI PARKOWEJ Z USŁUGAMI SPORTU
	GRANICA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH		ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
			ZL LAS
			RU TERENY OBSŁUGI ROLNICTWA
			R/B TERENY ROLNICZE
			R TERENY ROLNICZE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
			WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
			E TERENY INFRASTRUKTURY - ELEKTROENERGETYKA
			IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
			KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
			KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
			KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE AZP		TERENY INFRASTRUKTURY - ELEKTROENERGETYKA
	GRANICA STREFY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ		TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA (SN)		TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	WYMIAROWANIE		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
			TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXIX/756/18 z dnia 9 czerwca 2018 r.



Obszar objęty opracowaniem planu

E54

Załącznik nr 2 do uchwały nr VI/125/2019  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 31 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Raclawice Wielkie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1945 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 - tekst jedn.), Rada Gminy Kobierzyce, uchwała co następuje:

**§ 1.** W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia 9 kwietnia 2019 r. do

24 maja 2019 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Raclawice Wielkie, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VI/125/2019  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 31 maja 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 - tekst jednolity), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 - tekst jednolity), Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**§ 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Raclawice Wielkie, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budowa dróg publicznych, wyznaczonych w planie;
- 2) modernizacja i utrzymaniem istniejących dróg publicznych;
- 3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia ulic i dróg.

**§ 2.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

**§ 3.** Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.