

**UCHWAŁA NR XV/.../12  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 27 stycznia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVII/434/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 9 października 2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, w planie nie określa się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązujących następujące ustalenia;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy.

**§ 2. 1.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – 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;
- 2) nieprzekraczalna linia 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;
- 3) obiekt usługowo-handlowy - obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka, w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) powierzchnia 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) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 7) przeznaczenie uzupełniające 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;
- 8) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 9) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 3. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) U – tereny usług,
  - e) UP – tereny usług publicznych,
  - f) UKr – teren usług kultu religijnego,
  - g) US – tereny usług sportu i rekreacji,
  - h) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - i) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - j) ZL – tereny leśne,
  - k) ZC – teren cmentarza,
  - l) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - m) R – tereny rolnicze,
  - n) RZ – tereny trwałych użytków zielonych,
  - o) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - p) W – tereny infrastruktury technicznej, wodociągi,

- q) E – tereny urządzeń elektroenergetyki,
  - r) K – tereny infrastruktury technicznej, kanalizacja,
  - s) KDL – drogi klasy L-lokalne,
  - t) KDD – drogi klasy D-dojazdowe,
  - u) KDW – drogi wewnętrzne,
  - v) KDPj – ciągi pieszo-jezdne,
  - w) KDg – drogi transportu rolnego;
- 5) strefa „A” ochrony konserwatorskiej;
  - 6) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 7) strefa „W” ochrony konserwatorskiej;
  - 8) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

#### § 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) budownictwo– tereny firm i baz budowlanych;
- 2) produkcja– tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość;
- 3) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa- tereny lokalizacji obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej, z wykluczeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych;
- 4) usługi publiczne- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
  - a) usługi oświaty, nauki, kultury,
  - b) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.,
  - c) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, itp.,
  - d) administracja publiczna;
- 5) usługi związane z ochroną przeciwpożarową;
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 7) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 8) zabudowa usługowa - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

- a) finanse - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp.,
- b) gastronomia- tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
- c) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
- d) handel hurtowy - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów (do 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży),
- e) niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, etc., a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
- f) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.,
- g) obsługa firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnia kaset video itp.,
- h) obsługa pojazdów samochodowych - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw,
- i) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.;
- 9) zabudowa zagrodowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 10) zieleń urządzona - należy przez to rozumieć tereny takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury, urządzeń rekreacji.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) 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) od 1MN do 9MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MN/U, 2MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) 1US - jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

5) w strefie ekosystemów wodno-łukowych ustala się:

- a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- b) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS,
- c) zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.

2. Na terenie objętym planem znajduje się ujęcie wody podziemnej posiadające ustanowioną strefę ochronną, teren ochrony bezpośredniej, decyzją nr OS.I.62100/9-/94 z dnia 06.04.1994r.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

1) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej:

a) dla zespołu kościelnego z plebanią i zieleńcem, obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sakralnej, zieleń,
- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, na terenie zespołu obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
- na terenie dawnego cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania nowych pochówków,
- na wszelkie prace podejmowane przy zabytkowym kościele, wpisanym do rejestru zabytków decyzją nr A/1227/503 z dnia 24.08.1959 r., należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,

b) dla zespołu dworskiego i parku, obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
- należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym Dom Kawalerów Maltańskich, park, zabudowania folwarczne,
- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne: na terenie parku obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- na terenie zespołu dworskiego lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków,
- wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów,
- obowiązuje nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- nie dopuszcza się do dalszego podziału nieruchomości,
- zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół,
- napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte; rozbudowę, budowę nowych linii energetycznych i telekomunikacyjnych projektować jako kablowe,

2) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
- b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- c) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

- d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,
- e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
- f) na terenie zespołu dworskiego przy ul. Leśnej 12 oraz na terenie resztek zespołu folwarcznego przy ul. Polnej 9 lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną; zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórz gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowanych w obiekty folwarczne lub w formie obudowanej w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
- g) przy inwestycjach związanych z rozbudową lub przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- h) nowa zabudowa winna 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, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
- i) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- j) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowa,
- k) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
- l) 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,
- m) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe,
- n) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- o) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- p) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń, wymagane zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych,
- q) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- r) lokalizacja silosów i zbiorników na materiały masowe możliwa na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
- s) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i 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,

- t) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi;
- 3) w strefie „W” ochrony konserwatorskiej dla obszaru kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym oraz komandorią joannitów obowiązują następujące nakazy i zakazy: obiekty objęte w/w strefą wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę; dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 4) w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
- 5) na terenie objętym planem ochroną konserwatorską objęty jest obszar historycznego układu ruralistycznego ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zasób gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany; zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) w budynkach stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów; należy powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o wszelkich pracach budowlanych, a także zmianach funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków. Nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych materiałów tradycyjnych. Maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9 m.
- 6) Na terenie objętym planem usytuowane są stanowiska archeologiczne – wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych. Ponadto należy powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia wszelkich prac budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 9. pkt 1 lit b.

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

- 1) W zakresie minimalnych powierzchni działek:
- a) 2000 m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie zagrodowej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
  - c) 750 m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
  - d) 2000 m<sup>2</sup> dla działki usługowej;
- 2) W zakresie minimalnych frontów działek:
- a) 22 m dla działki o zabudowie zagrodowej,
  - b) 20 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,

- c) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
  - d) 20 m dla działki usługowej.
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

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

1) ustalenia ogólne:

- a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 3) przebieg drogi, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
- a) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m,
  - b) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m,
  - c) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania,
  - d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10m, należy wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 5) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 10. Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem.

1) W zakresie sieci i urządzeń wodociągowych ustala się:

- a) zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z rozdzielczej sieci wodociągowej wsi Tyniec nad Ślężą, zasilanej z SUW Tyniec nad Ślężą lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- d) 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.

2) W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów i cieków na warunkach określonych przez ich właściciela,
- b) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,



- c) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
  - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w ppkt d),
  - f) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
  - g) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
  - h) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
  - i) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci,
  - j) główne kolektory kanalizacji deszczowej należy lokalizować równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
- a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku działalności usługowej lub produkcyjnej należy zneutralizować (oczyścić) na terenie Inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej,
  - d) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
    - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
    - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
  - e) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
- 4) W zakresie energii elektroenergetycznej ustala się:
- a) przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20kV,
  - b) wyznacza się strefy wolne od zabudowy zgodnie z lit. e) o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20kV,
  - c) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej linii średniego napięcia,
  - d) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia jako linii kablowych,
  - e) w granicach strefy od napowietrznej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia:
    - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - zakaz sadzenia drzew,
    - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.
- 5) W zakresie w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,

b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

**§ 11.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 9MN, od 1RM/MN do 23RM/MN, 1MN/U, 2MN/U, od 1U do 4U, od 1UP do 4UP, 1UKr, 1US, 1P, 2P, od 1ZP do 6ZP, od 1ZL do 4ZL, 1ZC, od 1WS do 17WS, od 1R do 15R, od 1RZ do 13RZ, 1RU, 1W, od 1E do 5E, od 1K do 5K, 1KDL, 2KDL, od 1KDD do 15KDD, od 1KDW do 4KDW, od 1KDPj do 3KDPj, od 1KDg do 10KDg – na 30%.

**§ 12.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 9MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogami powiatowymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;
  - b) 8 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDD, 6KDD, 15KDD, 8KDg, 9KDg,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 3KDD, 7KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD, 1KDW, 2KDW,
  - d) 4 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 6WS;
- 2) dopuszcza się zabudowę zagrodową na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 6) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 7) wysokość budynków gospodarczych garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,
- b) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) ustala się wskaźnik co najmniej 337m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
- d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>,
- e) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>,
- f) w sąsiedztwie drogi 6KDD należy zachować istniejący pas zieleni.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla budynku typu wolnostojącego,
  - b) 750 m<sup>2</sup> dla budynku typu bliźniaczego;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 20 m dla budynku typu wolnostojącego,
  - b) 16 m dla budynku typu bliźniaczego;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 23 RM/MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów

skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

4) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 20 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogami powiatowymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL,

b) 8 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 6KDD, 15KDD, 8KDg, 9KDg,

c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 3KDD, 4KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 13KDD, 14KDD, 3KDW, 4KDW, 10KDg, 1KDPj, 2KDPj, 3KDPj,

d) 4 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 9WS, 10WS, 12WS, 13WS, 17WS,

e) 3 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 5ZP;

2) budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;

3) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;

4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

5) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

6) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

7) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym;

8) wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m;

9) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

10) na terenie 21RM/MN obowiązek zjazdów wyłącznie z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13KDD, 15KDD (ul. Leśna), 4KDW;

11) na terenie 22RM/MN obowiązek zjazdów wyłącznie z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15KDD (ul. Leśna), 2KDPj;

12) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,

b) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) ustala się wskaźnik co najmniej 337m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,

d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>,

e) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej,
- b) 1500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,
- c) 750 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;

2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 22 m dla zabudowy zagrodowej,
- b) 20 m dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,
- c) 16 m dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;

3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

- a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
- b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

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

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U i 2MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające: zabudowa usługowa zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, turystyka, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL,
- b) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 1W,
- d) 4 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 4WS,

2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące;

3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

5) dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

6) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

7) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;

2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> ;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 20m;

3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,

b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

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) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

- e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
- f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a-d.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U i 3U ustala się następujące przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny, handel hurtowy, turystyka, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych.

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

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDW, 1KDg;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 20 m;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;

- 4) na terenie 1U dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 10 m i wyposażonych w place do zawracania;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup> ;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się następujące przeznaczenie: usługi związane z ochroną przeciwpożarową.

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

- 1) nie ustala się linii zabudowy dla terenu 2U;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego.

**§ 17.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się następujące przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, obsługa firm i klienta.

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

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.



3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nie ustala się linii zabudowy dla terenu 4U;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu 4U.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup> ;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UP do 4UP ustala się następujące przeznaczenie:

- a) podstawowe – usługi publiczne,
- b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla terenów 1UP, 3UP i 4UP.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 3KDD, 4KDD, 8KDD, 11KDD, 3KDW, 1KDPj;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;

2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- a) 2000 m<sup>2</sup> dla budynku usługowego,
- b) 1500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego - dla terenów 1UP, 3UP i 4UP,
- c) 750 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego - dla terenów 1UP, 3UP i 4UP;

2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 22 m dla budynku usługowego,
- b) 20 m dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego - dla terenów 1UP, 3UP i 4UP,
- c) 16 m dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego - dla terenów 1UP, 3UP i 4UP;

3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

- a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
- b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UP, 2UP, 3UP, 4UP obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) dla zabudowy mieszkaniowej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże - dla terenów 1UP, 3UP i 4UP;

2) dla zabudowy usługowej:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup> ;
- c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKr ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi kultu religijnego;

2) uzupełniające:

- a) parkingi,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zieleń towarzysząca.

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

1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) uzupełniające: usługi publiczne.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

- a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 12KDD,
- b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDg;

- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 20 m;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

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

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P, 2P ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: produkcja, budownictwo, zabudowa usługowa z zakresu: handel hurtowy, handel detaliczny, turystyka, finanse, gastronomia, obsługi firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne, parkingi,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 2) wysokość budynków mierzona od najniższego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m;
- 3) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;

4) ustala się obowiązek zachowania niezabudowanego pasa o szerokości 4 m od granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3WS; pas ten jest niezbędny dla prowadzenia prac konserwacyjnych.

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

- 1) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 70% powierzchni terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni terenu.

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki w zależności od potrzeb;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 10m i wyposażonych w place do zawracania;
- 3) nie określa się wymagań w zakresie szerokości frontów działek;
- 4) nie określa się wymagań w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasów dróg przy których są położone.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDL na warunkach i za zgodą zarządcy drogi oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe na terenie własnym dla wszystkich pojazdów związanych z prowadzeniem działalności w następujących wielkościach:
  - a) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako produkcja: 1 miejsce postojowe na 0,8 miejsca pracy,
  - b) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
  - c) w przypadku realizacji obiektu o pozostałych przeznaczeniach:
    - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - każde następne miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> usług.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZP do 6ZP ustala się następujące przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) dopuszcza się zieleni urządzoną, zakrzewienia, zadrzewienia;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych takich jak: ścieżki zdrowia, ścieżki rowerowe, boiska;
- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 4ZL ustala się następujące przeznaczenie: tereny leśne.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren cmentarza;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych z przeznaczeniem terenu, urządzenia i zagospodarowanie towarzyszące;
- 2) dopuszcza się ogrodzenie terenu ogrodzeniem pełnym, murowanym.

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 17WS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się przejazdy mostkowe lub zarurowanie.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 15R ustala się następujące przeznaczenie: tereny rolnicze.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 4) dopuszcza się lokalizację komunalnych ujęć wód podziemnych (studni) oraz związanych z nimi urządzeń służących celom zaopatrzenia w wodę;
- 5) dopuszcza się wypełnienie występujących na terenach, o których mowa w ust. 1, zagłębień poeksploatacyjnych materiałem mineralnym (z wyłączeniem odpadów komunalnych) i rekultywację w kierunku rolnym lub leśnym.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RZ do 13RZ ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny trwałych użytków zielonych;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych;
- 3) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, turystyka, finanse, gastronomia, obsługa firm i klienta;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne, parkingi,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się budynki lub lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców prowadzonej działalności;

- 2) wysokość obiektów kubaturowych nie może przekraczać 18 m;
- 3) nie określa się wymagań w zakresie form i pokryć dachowych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie niewiększej niż 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup> ;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielania z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną idrogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: dojazd do terenu z dróg: 13KDD, 4KDg – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup> ;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka (hotel, motel), inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W ustala się następujące przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej, wodociągi.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1E do 5E ustala się następujące przeznaczenie: tereny urządzeń elektroenergetyki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: dojazdy do terenów:

- 1) 1E z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD (droga gm. Nr 109092D);
- 2) 2E z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDD przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU;
- 3) 3E z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL (droga pow. Nr 1963D);
- 4) 4E z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDD (droga gm. Nr 107094D);

5) 5E z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19KDD (droga gm. Nr 107095D).

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1K do 5K ustala się następujące przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej, kanalizacja.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: drogi lokalne (drogi klasy „L”), droga powiatowa Nr 1963D i droga powiatowa Nr 2075D.

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

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 15KDD ustala się następujące przeznaczenie – drogi publiczne: drogi dojazdowe (drogi klasy „D”).

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

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 4KDW ustala się następujące przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

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

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDPj, 2KDPj i 3KDPj ustala się następujące przeznaczenie – ciągi pieszo-jezdne.

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

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 10KDg ustala się następujące przeznaczenie – drogi transportu rolnego.

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

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe.**

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

**§ 38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/.../12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 stycznia 2012 r.  
Zalacznik1.jpg

**Załącznik nr1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/.../12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 stycznia 2012 r.  
Zalacznik2.doc

**Załącznik nr2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/.../12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 stycznia 2012 r.  
Zalacznik3.doc

**Załącznik nr3**



## **Uzasadnienie**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą, gmina Kobierzyce, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVII/434/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 9 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Projekt planu ustala nowe przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową, przewiduje wprowadzenie terenów usługowych, terenów zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej oraz tereny związane z realizacją nowych dróg określając jednocześnie zasady uzbrojenia technicznego.

Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Kobierzycach oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2011 r. do 7 grudnia 2011 r. W dniu 6 grudnia 2011 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga do planu i prognozy oddziaływania na środowisko, która została rozpatrzona przez Wójta Gminy Kobierzyce. W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi wprowadzono poprawki, które nie skutkowały koniecznością powtórzenia procedury.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą nr XXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Kobierzyce.