

**Projekt**

z dnia 10 października 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../2022  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice – obszar A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/360/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice – obszar A zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zieleń izolacyjna w ramach funkcji podstawowej;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „W” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 10) obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 11) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN400kV Wrocław - Świebodzice.

§ 3. Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) 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;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do obowiązującej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; obowiązująca linia zabudowy wyznacza usytuowanie nowych budynków oraz rozbudowy części budynków istniejących na działkach budowlanych graniczących bezpośrednio z terenami, od których została wyznaczona; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 5) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse – obiekty usługowe 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 emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny – należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) publiczne usługi oświaty – należy przez to rozumieć publiczne: przedszkola i szkoły, a także usługi kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 5) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych: przedszkoli i szkół, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 6) publiczne usługi zdrowia – należy przez to rozumieć publiczne: żłobki, przychodnie, poradnie, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, szkoły rodzenia;
- 7) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych: żłobków, przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia;
- 8) 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;
- 9) usługi drobne – należy przez to rozumieć 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;
- 10) usługi kultu religijnego – należy przez to rozumieć działalność związana z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, budynków zamieszkania zbiorowego;
- 11) usługi kultury – należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;
- 12) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 13) usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna;
- 14) obsługa pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć usługi takie jak: ekspozycja, salon samochodowy, obsługa serwisowa, obsługa diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu.

2. Ustalenia ust 1 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

3. W istniejącej zabudowie dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na terenie lasów i zadrzewień 4ZL, wzdłuż drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL, znajduje się pomnik przyrody: grupa 12 dębów szypułkowych (*Quercus robur*), w wieku ok. 280-300 lat, podlegających ochronie prawnej.

2. Obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Powierzchniowych (GZWP) nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: logistyką (magazyny, składy, bazy), hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, odpadami.

4. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

5. 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

6. Zalicza się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem do:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną MN/ZP – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U – do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej RM, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM oraz tereny rolnicze R/B – do terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) tereny usług publicznych UP oraz usług U – do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji US – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/3843/499/W decyzją z dnia 29 lipca 1981r., obejmującego: pałac, willę, oficyny, spichlerz, pawilon parkowy, park, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów;
- 2) ustala się zakaz rozbudowy budynku pałacu;
- 3) ustala się wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku pałacu, willi, oficyn, spichlerza i pawilonu parkowego oraz pozostałych elementów historycznego układu;
- 4) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- 5) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
- 6) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne należy docelowo skablować (linie kablowe ziemne), przebudowę linii istniejących lub budowę nowych linii należy realizować jako linie kablowe ziemne;
- 8) dla zabytkowego parku ustala się:



- a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
- b) obszar winien zostać założeniem zielonym,
- c) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i wznoszenia nowych zabudowań,
- d) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- e) ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
- f) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty w tym: reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni.

3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków: zabytkowy zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3843/499/W decyzją z dnia 29 lipca 1981 r., obejmujący: pałac, willę, oficyny, spichlerz, pawilon parkowy, park - obowiązują ograniczenia i nakazy określone w przepisach odrębnych.

4. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Krzyżowice wraz z przysiółkiem Wierzbica, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 5) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie dawnego zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- 6) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
  - a) nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
  - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - c) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - d) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- 7) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni;

- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m);
- 9) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 10) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 11) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 12) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 13) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 14) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu siding);
- 15) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

#### 5. Obiekty o walorach historycznych ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się:
  - a) ujeżdżalnia, ul. Główna (dz. nr 82/35),
  - b) stodoła, ul. Główna 13a,
  - c) dom mieszkalny, ul. Główna 2e,
  - d) dom mieszkalny, ul. Główna 4,
  - e) dom mieszkalny, ul. Główna 6,
  - f) dom mieszkalny, ul. Główna 20,
  - g) stodoła, ul. Główna (dz. nr 195/5),
  - h) dom mieszkalny, ul. Główna 7a,
  - i) obora, ul. Główna (dz. nr 195/5);
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
  - a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) należy 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) należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

#### 6. Stanowiska archeologiczne:

- 1) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych dla ochrony stanowisk wpisanych do rejestru zabytków decyzją nr 2/Ar z dnia 13.01.1958 r. jako grodziska z fosą oraz pozostałościami wieży mieszkalnej;

- a) nr 5/38/82-27 AZP – grodzisko z XI-XIII wieku,
  - b) nr 6/39/82-27 AZP – grodzisko stożkowate? z XIV-XV wieku, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
    - ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewitalizacją zabytkowego terenu,
    - dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych i konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
    - dopuszczalne prace należy wykonywać zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
  - 2) granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne:
    - a) nr 1/34/82-27 AZP - ślad osadniczy kultury ceramiki wstęgowej rytej (neolit), cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej (IV okres epoki brązu – okres halsztacki C), ślad osadniczy (pradzieje),
    - b) nr 12/45/82-27 AZP - ślad osadniczy (neolit), ślad osadniczy kultury łużyckiej ślad osadniczy (pradzieje),
    - c) nr 13/46/82-27 AZP - ślad osadniczy (neolit?), ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy kultury przeworskiej (późny okres rzymski), ślad osadniczy (pradzieje),
    - d) nr 14/47/82-27 AZP – osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej, ślad osadniczy (neolit), ślad osadniczy (faza młodsza wczesnego średniowiecza),
    - e) nr 15/48/82-27 AZP - ślad osadniczy (neolit), osada kultury przeworskiej (okres rzymski faza B2-C1), osada (wczesne średniowiecze XI-XIII wiek),
    - f) nr 17/50/82-27 AZP - ślad osadniczy kultury przeworskiej (okres rzymski - okres wędrówki ludów faza C3-D),
    - g) nr 18/51/82-27 AZP - ślad osadniczy (neolit), ślad osadniczy kultury przeworskiej (młodszy okres przedrzymski),
    - h) nr 19/52/82-27 AZP - osada kultury łużyckiej;
  - 3) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
  - 4) w obrębie i w zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 9.** Zasady kształtowania przestrzeni publicznej. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów: usług sportu i rekreacji 1US i 2US, zieleni urządzonej 4ZP oraz dróg publicznych: klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
- § 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości.
1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
- 1) 1000m<sup>2</sup> dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
  - 2) 1500m<sup>2</sup> dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, terenów sportu i rekreacji US oraz terenów usług publicznych UP;
  - 3) 2000m<sup>2</sup> dla terenów usług U;
  - 4) 7000m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną MN/ZP;

5) 100m<sup>2</sup> dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) 20m dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną MN/ZP oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- 2) 16m dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, terenów sportu i rekreacji US oraz terenów usług publicznych UP;
- 3) 16m dla terenów usług U;
- 4) m dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

3. Dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w ust. 1.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.

**§ 11.** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Elektroenergetyka:

1) sieci przesyłowe:

- a) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN 400kV relacji Wrocław - Świebodzice, umożliwiającą przesył energii z rozdzielni 400kV przy istniejącej stacji elektroenergetycznej 220/110kV „Świebodzice” do stacji elektroenergetycznej 400/110kV „Wrocław”;
- b) ustala się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400kV, o szerokości po 35m od osi linii, w którym obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
  - ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi tj.:
    - budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej typu: szkoła, szpital, przedszkole, żłobek, internat,
    - obiektów budowlanych związanych prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyką lub rekreacją,
  - ustala się zakaz wykonywania nasypów oraz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej tj. drzew i krzewów o docelowej wysokości przekraczającej 3m,
  - ustala się zakaz zalesiania gruntów rolnych,
  - ustala się zakaz lokalizacji obiektów służących do przechowywania materiałów wybuchowych i innych, które mogłyby spowodować uszkodzenie linii elektroenergetycznych;

2) sieci dystrybucyjne: w granicach pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV, w odległości 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m,
- c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Dla terenów: rolniczych z zakazem zabudowy R, zieleni urządzonej ZP oraz lasów i zadrzewień ZL ustala się zakaz zabudowy.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

3. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

a) 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,

b) 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,

c) 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,

2) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;

3) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;

4) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m;

5) minimalna szerokość pasa ruchu:

a) dla dróg z dwoma pasami ruchu = 3,0m,

b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu = 4,0m;

6) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m;

7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów rolniczych R/B przez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7m, zaopatrzone w place do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym także w zabudowie zagrodowej;

2) dla usług:

a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,

b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,

c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,

d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,

e) dla centrów medycznych, klinik (szpitali), przychodni: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynków,

f) dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług publicznych,

g) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług sportu i rekreacji;

3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2 należy odpowiednio sumować;



- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

### **§ 13. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej.**

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) sieć przesyłowa: dopuszcza się przebudowę, odbudowę lub rozbudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400kV relacji Wrocław - Świebodzice do linii wielotorowej, wielonapięciowej, z zachowaniem granic pasa technologicznego o szerokości po 35m od osi linii, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 2) sieć dystrybucyjna: ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenach: 1UP-6UP i 1US-2US dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami R/B i RM, dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

5. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.**

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się zakaz:

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

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,

e) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,

f) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m<sup>2</sup>;

3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:

a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),

c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),

e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),

f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,8;

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: co najmniej 40% powierzchni działki;

7) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 3000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;

8) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej = 1500m<sup>2</sup>;

9) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 7m,

b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 5m,

- pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;

10) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym,
- b) dachy budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach nie mniejszych niż od 12°, kryte dachówką, w matowym 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, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku przeznaczenia podstawowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- b) 4m od linii rozgraniczającej od strony zachodniej granicy terenu 1RM.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **26MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) zieleni urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) w granicach terenów 3MN – 26MN: budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) w granicach terenów 1MN i 2MN: budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 6) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny dla terenów 3MN – 26MN: 0,80,
  - c) maksymalny dla terenów 1MN i 2MN: 1,60;
- 8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:
  - a) dla terenów 3MN – 26MN: 40%,
  - b) dla terenów 1MN i 2MN: 50%;
- 9) ustala się wskaźniki:
  - a) dla terenów 3MN – 26MN co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,

- b) dla terenów 1MN i 2MN co najmniej 300m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów 3MN – 26MN co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) dla terenów 1MN i 2MN co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków:
- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
  - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
  - w granicach terenu 7MN wysokość budynków z dachami płaskimi nie może przekroczyć 8m,
- b) wysokość budowli:
- wiaty i altany: maksymalnie 5m,
  - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 12) zasady kształtowania dachów:
- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 35° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit c,
- c) w granicach terenu 7MN dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- d) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 3m – 11m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- b) 4m – 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- c) 0m – 6m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDPj,
- d) 6m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszego 1KDp,
- e) 4m – 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
- f) 12m od linii rozgraniczających terenów lasów i zadrzewień 6ZL i 8ZL,
- g) 1,5m – 3m od linii rozgraniczającej terenu usług publicznych 1UP,
- h) 4m od linii rozgraniczającej terenu elektroenergetyki 4E,
- i) 6m od linii rozgraniczającej od strony południowej granicy terenu 8MN,
- j) 4m od linii rozgraniczającej od strony zachodniej granicy terenu 21MN.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>;

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 750m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 – 3.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MW** do **4MW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300m<sup>2</sup> oraz 49% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 5) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,6;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć: 60%;
- 8) ustala się wskaźnik 150m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6,
  - c) zasady kształtowania dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 30° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
    - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),



- dopuszczalne kąty spadku połąci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 5m – 11m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- b) 3,5m – 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- c) 3m – 9,5m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW,
- d) 4,5m – 7,5m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych 5WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1500m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 3MN/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zakresie: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- c) zabudowa usługowa w zakresie: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- d) dodatkowo dla terenu 3MN/U: rzemiosło związane z usługami pogrzebowymi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzone,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 3) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,2;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 7) ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) gabaryty i wysokość zabudowy;

a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,

b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 5m,

- pozostałe: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;

10) zasady kształtowania dachów:

a) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowych kolorach: ceglastym lub brązowym,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego lub usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,

d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzonych w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 0m – 12m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,

b) 6m – 9m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej 7KDD,

c) 0m – 6m od linii rozgraniczającej publicznych ciągów pieszo-jezdných KDPj,

d) 12m od linii rozgraniczających terenów lasów i zadrzewień ZL.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) 1000m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

**§ 18. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN/RM** do **7MN/RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,

b) dodatkowo dla terenu 7RM/MN: usługi z zakresu obsługi pojazdów samochodowych,

c) zieleni urządzona,

d) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

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

- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 4) powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) powierzchnia całkowita niepublicznych usług oświaty nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 6) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 7) ustala się zakaz:
  - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
  - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - c) lokalizowania silosów wolnostojących, dopuszcza się silosy obudowane,
  - d) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m<sup>2</sup>,
  - e) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:
  - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
  - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 9) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,5;
- 10) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 11) ustala się wskaźniki:
  - a) co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) co najmniej 1500m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
    - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
  - b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 5m,
- pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;

14) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, 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, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku przeznaczenia podstawowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

15) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1,5m – 7m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- b) 1,5m – 9m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- c) 0m – 6m od linii rozgraniczającej publicznych ciągów pieszo-jezdných KDPj,
- d) 4m – 7,5m od linii rozgraniczającej terenu powierzchniowych wód śródlądowych 5WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej: 750m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN/ZP** do **5MN/ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zieleni urządzone;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa w zakresie: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) infrastruktura techniczna.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 5) oznaczony na rysunku planu obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią o szerokości 20m należy zagospodarować zielenią izolacyjną wielopiętrową;
- 6) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,4;
- 8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 10%;
- 9) ustala się wskaźnik co najmniej 3000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 11) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 12) zasady kształtowania dachów:
  - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
  - b) dla dachów stromych należy stosować symetryczny układ połaci dachowych,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 15m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - b) 35m licząc od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg publicznych klasy lokalnej KDL jako nieprzekraczalna linia zabudowy od strony północnej granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną 1MN/ZP – 5MN/ZP,
  - c) 15m – 60m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
  - d) 20m od północnej granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną 1MN/ZP oraz 37m od północnej granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią urządzoną 5MN/ZP,
  - e) 6m od linii rozgraniczających terenów powierzchniowych wód śródlądowych 6WS i 7WS;
  - f) 4m od linii rozgraniczających terenu kanalizacji 1K.

### 3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 7000m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

**§ 20. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:



1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, kultury, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługi pojazdów samochodowych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) dodatkowo dla terenu 1U: usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzonej,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 400m<sup>2</sup>;
- 2) oznaczony na rysunku planu w granicach terenu 1U obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią o szerokości 20m należy zagospodarować zielenią izolacyjną wielopiętrową;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 4) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,0;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć: 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1U co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenu 2U co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
  - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wysokość budynku kościoła realizowanego na terenie 1U nie może przekroczyć 20m,
  - d) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 9) zasady kształtowania dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
  - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, 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, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 6m – 15m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- b) 6m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPj,
- c) 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
- d) 3m – 6,5m od linii rozgraniczających terenu powierzchniowych wód śródlądowych 5WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1,
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

**§ 21. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UP** do **6UP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dodatkowo na terenach 1UP - 3UP i 6UP – funkcja mieszkaniowa wyłącznie w istniejących lokalach mieszkalnych,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,3;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
  - c) zasady kształtowania dachów:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowych kolorach: ceglastym, brązowym lub grafitowym,

- poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów; dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych  $\geq 20^\circ$  należy stosować krycie dachu dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
  - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 0m – 12m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - b) 5m – 6m od linii rozgraniczającej publicznych ciągów pieszo-jezdnym KDPj,
  - c) 6m – 7m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszego KDp,
  - d) 0m – 11m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
  - e) 0m – 14,5m od linii rozgraniczających terenów powierzchniowych wód śródlądowych WS,
  - f) 3,5m – 4m od linii rozgraniczających terenu elektroenergetyki 1E,
  - g) 12m od linii rozgraniczających terenu lasów i zadrzewień 7ZL.

**§ 22. 1.** Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1US** i **2US**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) publiczne i niepubliczne usługi oświaty,
  - b) usługi kultury,
  - c) zieleń urządzone,
  - d) infrastruktura techniczna.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;
- 5) zasady kształtowania dachów:
  - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
  - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż  $20^\circ$  należy stosować pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 9m – 43m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
  - b) 10m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
  - c) 10m od linii rozgraniczających terenów powierzchniowych wód śródlądowych WS,

d) 35m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN400kV.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) 2000m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R/B** do **8R/B**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa,

b) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz:

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

b) działalności związanej z peletowaniem słomy,

c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

d) lokalizowania wolnostojących silosów, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,

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

f) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;

2) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:

a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),

c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),

e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),

f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,5;

4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 3000m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: co najmniej 60% powierzchni działki;

7) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków, w tym gospodarczych: maksymalnie 12m, przy czym wysokość garaży wolnostojących nie więcej niż 7m,

b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 5m,

- pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;

8) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25°-45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglстым, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,

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, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,

e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzona w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

a) 6m – 15m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

b) 5m – 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,

c) 5m – 6m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,

d) 6m od linii rozgraniczającej od strony terenu powierzchniowych wód śródlądowych 10WS,

e) 4m od linii rozgraniczającej od strony zachodniej granicy terenu 1R/B,

f) 6m od linii rozgraniczającej od strony części południowej granicy terenu 5R/B,

g) 10m od linii rozgraniczającej od strony wschodniej granicy terenu 5R/B.

**§ 24. 1.** Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **5R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**2.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

**§ 25. 1.** Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **9ZL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;



3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanych z produkcją rolniczą i leśną.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **4ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia rekreacyjno-sportowe,

b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) co najmniej 60% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **10WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (rowy melioracyjne, zbiorniki wodne);

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) przejazdy mostkowe,

b) infrastruktura techniczna,

c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie rowu melioracyjnego.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **4E**, dla których obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacje transformatorowe).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków:

- na terenach 1E, 2E i 4E: maksymalnie 5m,

- na terenie 3E: maksymalnie 8m,

b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów:

a) na terenach 1E, 2E i 4E: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;

b) na terenie 3E: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryty dachówką w kolorach: ceglстым, brązowym lub grafitowym;

6) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego 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.

**§ 29. 1.** Wyznacza się teren telekomunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1T**, dla którego obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe - telekomunikacja.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,0;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 5m,
- b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryty dachówką, w kolorach: ceglastym, brązowym lub grafitowym;

6) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego 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.

**§ 30. 1.** Wyznacza się tereny kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1K** i **2K**, dla których obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacyjnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,0;

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

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 5m,
- b) wysokość budowli:
  - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
  - pozostałe: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów:

- a) na terenie 1K: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;
- b) na terenie 2K: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryty dachówką w kolorach: ceglastym, brązowym lub grafitowym;

6) dopuszcza się sytuowanie budynków 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.

**§ 31. 1.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **6KDL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5m do 38m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **11KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 5m do 23m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDPj** do **7KDPj**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,5m do 11m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Wyznacza się teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 5m do 11m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **14KDW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 5m do 18m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDg** do **5KDg**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi gospodarcze transportu rolnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5m do 16m, zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 37. 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, określa się na 30%.

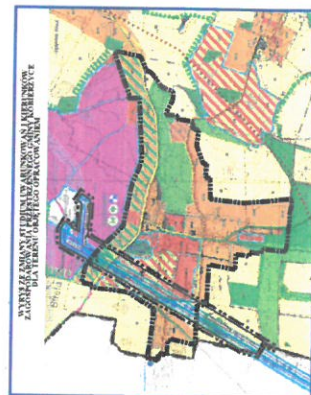
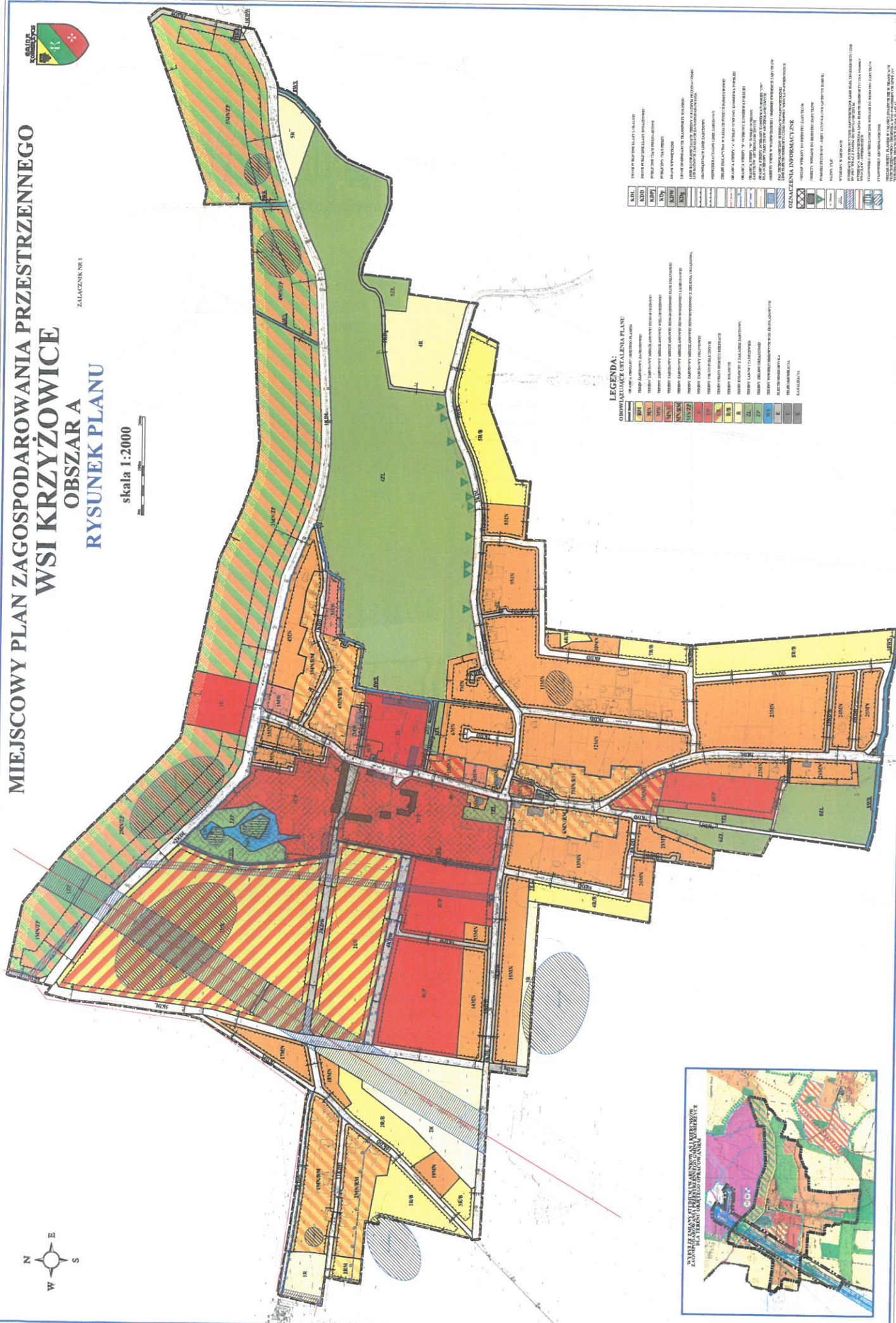
§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



## ZALACZNIK NR I

**skala 1:2000**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia ..... 2022 r.

### ROZSTRZYGNIECIE

#### o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice – obszar A podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 lipca do 10 sierpnia 2022r., nieuwzględnione przez Wójta Gminy Kobierzyce:

1. Wnoszący uwagę: [REDACTED]

1) Oznaczenia nieruchomości, których dotyczą uwagi:

- a) Działki nr 172/1 i 171 obręb Krzyżowice-Wierzbica, nieruchomości położone przy ul. Głównej 18 i 18A.
- b) Działka nr 196 obręb Krzyżowice-Wierzbica, działka położona pomiędzy nieruchomościami przy ul. Głównej 20 i 20A.

2) Symbole terenów w projekcie planu:

- a) Teren 6UP – teren zabudowy usług publicznych.
- b) W części zachodniej: publiczny ciąg pieszy - 1KDp, w części wschodniej: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 22MN.

3) Treść uwagi:

- a) Dla terenu 6UP usług publicznych wprowadzić zapisy nakazujące obowiązek instalacji przegród akustycznych (ekranów) od strony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (22MN). Na terenie 6UP zlokalizowane jest boisko piłkarskie, świetlica wiejska wraz z przyległą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną: plac zabaw, siłownia plenerowa, wiatra grillowa i miejsce na ognisko. Organizowane są tu mniej lub bardziej oficjalne imprezy okolicznościowe oraz spotkania towarzyskie, które trwają do późnych godzin nocnych zakłócają poprzez generowany hałas ciszę nocną i spokój mieszkańców posesji. Domów w najbliższej okolicy przybywa i może dochodzić do eskalacji problemu.

**Uwaga nieuwzględniona:** Ekran akustyczny wokół terenu usług publicznych 6UP (boisko piłkarskie, świetlica wiejska wraz z przyległą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną) byłoby obcym elementem w zabudowie wsi i zaburzyłby kompozycję architektoniczno-przestrzenną tej części miejscowości. Korzystający z obiektów użyteczności publicznej mają obowiązek przestrzegać zasad określonych w regulaminie korzystania z boisk i stadionów oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto są to tereny ogólnodostępne i jeśli odbywają się na nich nieoficjalne imprezy okolicznościowe, które zakłócają spokój i ciszę nocną po godz. 22:00 – można sprawę kierować do policji. Rozumiejąc jednak argumenty podnoszone w uwadze, postanowiono: zmienić lokalizację miejsca ogniska, wykonać ogrodzenie panelowe wokół wiaty grillowej, zainstalować dodatkowy monitoring oraz powiadomić Policję i Biuro Ochrony Osób i Mienia „Silezjan” o częstszym patrolowaniu terenu sportowego oraz świetlicy w Krzyżowicach.

b) Działkę nr 196 w całości przeznaczyć na publiczny ciąg pieszy (1KDp). W obecnie obowiązującym mpzp wsi Krzyżowice działka nr 196 w całości ma funkcję ciągu pieszo-rowerowego (1KDPr). Apelujemy o pozostawienie jej w takim przeznaczeniu. Działka jest własnością gminy. Stanowi naturalny łącznik terenów zabudowy mieszkaniowej z terenem sportowo-rekreacyjnym. Obecnie miejscowość intensywnie się rozwija, w tym rejonie przybywa nowych domów a co za tym idzie mieszkańców. W chwili obecnej, aby dostać się na boisko czy plac zabaw dla dzieci skorzystać trzeba z "głównego" wejścia od strony budynku świetlicy. Osoby z terenów nowej zabudowy; ul. Różana i ul. Jaśminowa muszą pokonać około 400 metrów odcinek wzdłuż ul. Głównej, która nie ma chodnika, a ruch na niej bywa spory. Na terenach wskazanych w projekcie planu 23MN, 24MN i 25MN może powstać kilkadziesiąt domów, w których mieszkać może kilkaset osób. Otwarcie przejścia między działkami nr 170/2 i 172/7 zdecydowanie przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa na drodze i otworzy możliwość eksploracji terenów leśnych oraz korzystania z boiska i placu zabaw.

**Uwaga nieuwzględniona:** Wejścia na teren usług publicznych 6UP (boisko piłkarskie, świetlica wiejska wraz z przyległą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną) znajdują się aż trzech różnych miejscach: 1-od ul. Głównej, 2-od działki drogowej o nr 62/2 w jej części północnej oraz 3-od działki drogowej o nr 62/2 w jej części południowej. Trwa również projektowanie chodników w pasie drogowym ul. Głównej, dlatego bezpieczeństwo osób pieszych, w tym dzieci, poruszających się wzdłuż tego odcinka ul. Głównej – będzie zachowane. Natomiast analizując odcinek działki nr 164, znajdujący się pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22MN - stwierdzono, że porastają je gęsto drzewa i krzewy. Z tego powodu postanowiono zmienić w projekcie planu wsi Krzyżowice przeznaczenie tej części działki nr 196 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN na teren zieleni urządzonej – ZP.

2. Wnoszący uwagę: **Wojciech Wierzbica**

1) Oznaczenia nieruchomości, których dotyczą uwagi:

- a) Działki nr 172/1 i 171 obręb Krzyżowice-Wierzbica, nieruchomości położone przy ul. Głównej 18 i 18A.
- b) Działka nr 196 obręb Krzyżowice-Wierzbica, działka położona pomiędzy nieruchomościami przy ul. Głównej 20 i 20A.

2) Symbole terenów w projekcie planu:

- a) Teren 6UP – teren zabudowy usług publicznych.
- b) W części zachodniej: Publiczny ciąg pieszy - 1KDp, w części wschodniej: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 22MN.

3) Treść uwagi:

- a) Dla terenu 6UP usług publicznych wprowadzić zapisy nakazujące obowiązek instalacji przegród akustycznych (ekranów) od strony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (22MN). Na terenie 6UP zlokalizowane jest boisko piłkarskie, świetlica wiejska wraz z przyległą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną: plac zabaw, siłownia plenerowa, wiata grillowa i miejsce na ognisko. Organizowane są tu mniej lub bardziej oficjalne imprezy okolicznościowe oraz spotkania towarzyskie, które trwają do późnych godzin nocnych zakłócają poprzez generowany hałas ciszę nocną i spokój mieszkańców posesji. Domów w najbliższej okolicy przybywa i może dochodzić do eskalacji problemu.

**Uwaga nieuwzględniona:** Ekran akustyczny wokół terenu usług publicznych 6UP (boisko piłkarskie, świetlica wiejska wraz z przyległą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną) byłby obcym elementem w zabudowie wsi i zaburzyłby kompozycję architektoniczno-przestrzenną tej części miejscowości. Korzystający z obiektów użyteczności publicznej mają obowiązek przestrzegać zasad określonych w regulaminie korzystania z boisk i stadionów oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Ponadto są to tereny ogólnodostępne i jeśli odbywają się na nich nieoficjalne imprezy okolicznościowe, które zakłócają spokój i ciszę nocną po godz. 22:00 – można sprawę kierować do policji. Rozumiejąc jednak argumenty podnoszone w uwadze, postanowiono: zmienić lokalizację miejsca ogniska, wykonać ogrodzenie panelowe wokół wiaty grillowej, zainstalować dodatkowy monitoring oraz powiadomić Policję i Biuro Ochrony Osób i Mienia „Silezjan” o częstszym patrolowaniu terenu sportowego oraz świetlicy w Krzyżowicach.



b) Działkę nr 196 w całości przeznaczyć na publiczny ciąg pieszy (1KDp). W obecnie obowiązującym mpzp wsi Krzyżowice działka nr 196 w całości ma funkcję ciągu pieszo-rowerowego (1KDPr). Apelujemy o pozostawienie jej w takim przeznaczeniu. Działka jest własnością gminy. Stanowi naturalny łącznik terenów zabudowy mieszkaniowej z terenem sportowo-rekreacyjnym. Obecnie miejscowość intensywnie się rozwija, w tym rejonie przybywa nowych domów a co za tym idzie mieszkańców. W chwili obecnej, aby dostać się na boisko czy plac zabaw dla dzieci skorzystać trzeba z "głównego" wejścia od strony budynku świetlicy. Osoby z terenów nowej zabudowy; ul. Różana i ul. Jaśminowa muszą pokonać około 400 metrowy odcinek wzdłuż ul. Głównej, która nie ma chodnika, a ruch na niej bywa spory. Na terenach wskazanych w projekcie planu 23MN, 24MN i 25MN może powstać kilkadziesiąt domów, w których mieszkać może kilkaset osób. Otwarcie przejścia między działkami nr 170/2 i 172/7 zdecydowanie przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa na drodze i otworzy możliwość eksploracji terenów leśnych oraz korzystania z boiska i placu zabaw.

**Uwaga nieuwzględniona:** Wejścia na teren usług publicznych 6UP (boisko piłkarskie, świetlica wiejska wraz z przyległą infrastrukturą sportowo-rekreacyjną) znajdują się aż trzech różnych miejscach: 1-od ul. Głównej, 2-od działki drogowej o nr 62/2 w jej części północnej oraz 3-od działki drogowej o nr 62/2 w jej części południowej. Trwa również projektowanie chodników w pasie drogowym ul. Głównej, dlatego bezpieczeństwo osób pieszych, w tym dzieci, poruszających się wzdłuż tego odcinka ul. Głównej – będzie zachowane. Natomiast analizując odcinek działki nr 164, znajdujący się pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 22MN - stwierdzono, że porastają je gęsto drzewa i krzewy. Z tego powodu postanowiono zmienić w projekcie planu wsi Krzyżowice przeznaczenie tej części działki nr 196 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN na teren zieleni urządzonej – ZP.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia ..... 2022 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice – obszar A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia ..... 2022 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.



## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice – obszar A sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVIII/360/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice.
2. Projekt planu obejmuje obszar zurbanizowany wsi Krzyżowice, o łącznej powierzchni ok. 175ha. Ze względu na potrzebę wprowadzenia korekt na części obszaru objętego planem zostały wydzielone 2 obszary: obszar A – skierowany do uchwalenia, oraz obszar B – wymagający powtórzenia części procedury planistycznej ze względu na zmiany w ustaleniach.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują:
  - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice (E34), uchwalony uchwałą Nr VI/59/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2015r. opublikowany w Dzienniki Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 5 czerwca 2015r., poz. 2480.
  - 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o obszarze położonego przy ul. Dębowej w środkowo - wschodniej części wsi Krzyżowice (E31), uchwalony uchwałą Nr XVIII/323/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 19 sierpnia 2016r. opublikowany w Dzienniki Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 5 września 2016r., poz. 4047.
  - 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Zacisze w środkowo-zachodniej części wsi Krzyżowice (E45), uchwalony uchwałą Nr XXXV/666/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 stycznia 2018r. opublikowany w Dzienniki Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 lutego 2018r., poz. 647.
  - 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Akacyjowej w południowo-środkowej części wsi Krzyżowice (E49), uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/736/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 maja 2018r. opublikowany w Dzienniki Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 czerwca 2018r., poz. 2905.
  - 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Świerkowej w środkowo-wschodniej części wsi Krzyżowice (E52), uchwalony uchwałą Nr VI/139/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 maja 2019r. opublikowany w Dzienniki Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 czerwca 2019r., poz. 3902.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice – obszar A poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r., poz. 2373); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice – obszar A uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
  - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,

- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 4) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500mm lub równej 500mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500mm.
  - 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego adaptują ustalenia obowiązujących obecnie planów miejscowych wprowadzając zmiany w zakresie: minimalnych powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wskaźników minimalnej powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej oraz zasad kształtowania dachów leżących poza terenami historycznego układu ruralistycznego. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Krzyżowice.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych (strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowiska archeologiczne).
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
    - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 1.07.2020r.
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 1 lipca do 21 lipca 2020r.
  - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono 2 wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503). Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kobierzyce: 1 wniosek został w części uwzględniony, a w części nieuwzględniony, 1 wniosek został w całości uwzględniony.
  - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w terminach:
    - I wyłożenie: w dniach od 27 września do 18 października 2021r. Do dnia 2 listopada 2021r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 12 października 2021 r. zorganizowana została dyskusja publiczna; we wskazanym terminie, tj. do dnia 2 listopada 2021r. nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu,
    - II wyłożenie: w dniach od 5 lipca do 27 lipca 2022r. Do dnia 10 sierpnia 2022r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 18 lipca 2022 r. zorganizowana została dyskusja publiczna; we wskazanym terminie, tj. do dnia 10 sierpnia 2022r. zostały złożone 2 uwagi do projektu planu miejscowego rozpatrzone przez Wójta Gminy Kobierzyce jako nieuwzględnione. Nieuwzględnione uwagi zostały przekazane wraz z projektem uchwały Radzie Gminy Kobierzyce celem ostatecznego rozpatrzenia. W terminie do dnia 10 sierpnia 2022 r. nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu,

jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) – zgodnie z uchwałą nr XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).