Projekt

z dnia 2 czerwca 2023 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą nr XXVII/519/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r. Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XXVII/519/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 lutego 2021r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

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

4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego uchwałą;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenu wraz z numerem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa "A" ochrony konserwatorskiej;

6) strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;

7) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

8) strefa "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

9) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4) 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;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

6) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;

7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

8) zieleni izolacyjnej wewnętrznej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

2) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:

   a) finanse - pośrednictwo finansowe: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

   b) gastronomia - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

   c) handel detaliczny - sprzedaż detaliczna towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

   d) handel hurtowy – obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

   e) transport – tereny i obiekty przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów - z wyłączeniem obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 1500m^2 oraz obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także obiekty do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, stacje paliw i myjnie samochodowe wraz z obiektami towarzyszącymi,

f) obsługa pojazdów samochodowych – obiekty obsługi pojazdów samochodowych w tym stacje paliw, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, myjnie, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

g) niepubliczne usługi oświaty - działalność niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

h) obsługa firm i klienta – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

i) turystyka – budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, z wyłączeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych,

j) sport i rekreacja – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

k) kultura – budynki teatrów, kin, muzeów, klubów, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, galerii, ekspozycji, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

l) kultu religijnego - tereny lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności związanej z kultem religijnym, w tym kościołów, świątyń, kaplic, budynków zamieszkania zbiorowego, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii usług,

m) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii usług,

n) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - usługi związane z niepublicznymi przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

3) 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 i samorządowa;

4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna -należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;

5) produkcja - należy przez to rozumieć obiekty przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno - spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość wraz z budynkami gospodarczymi i garażami i innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

6) obsługa komunikacji - należy przez to rozumieć tereny i obiekty obejmujące: parkingi, garaże w tym garaże wielopoziomowe, wraz z komunikacją wewnętrzną;

7) zieleń urządzona - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

8) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej;

9) zieleń niska – należy przez to rozumieć obszary zieleni z wyłączeniem nasadzeń drzewami, takie jak skwery, polany, łąki kwiatowe; dopuszcza się na 30% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń rekreacji, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30m,

   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5m,

   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,

   d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;

3) 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 dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu;

4) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna i kamieniarskimi)- chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakazuje się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji związanych z transportem kolejowym;

3) zakazuje się prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości z wyjątkiem eksploatacji infrastruktury kolejowej;

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

5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;

6) ustala się zakaz lokalizacji usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał;

7) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami:

   a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem terenu wymienionego w lit. f,

   b) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   c) MN/U, MW/U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, z zastrzeżeniem terenów wymienionych w lit. f,

   d) UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   e) US - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

f) 16MN/U, 17MN/U, 59MN – nie ustala się, ochrona przed hałasem zabudowy polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych hałasu wewnątrz pomieszczeń;

8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1. Ustala się strefę "A" ochrony konserwatorskiej dla ochrony:

1) zespołu kościelnego: kościół parafialny pw. św. Andrzeja Apostoła przy ul. Wrocławskiej 30, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1250/1047 z dn. 24.01.1964r. – teren kościoła wraz z murem kościelnym, cmentarz, budynek plebanii (ul. Wrocławska nr 30a); budynek dawnej szkoły (dawniej nr 32 obecnie przy ul. Słonecznej 2), teren zielony ze stawem i teren zielony, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne – grodzisko z XIIIw. wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 94/82/Arch/1964 - w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) obowiązuje prymat zachowania wartości zabytkowych tego obszaru nad wszelką działalnością inwestycyjną,

b) nakazuje się utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu, w tym budynku kościoła (ul. Wrocławska nr 30), historycznego ogrodzenia, terenu cmentarza, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni, budynku plebanii (ul. Wrocławska nr 30a), budynku dawnej szkoły (dawniej nr 32 obecnie przy ul. Słonecznej 2), otoczenia zielonego wraz ze stawem,

c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

d) na terenie zespołu kościelnego oraz na pozostałym terenie obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,

e) zakazuje się wprowadzenia przegrodzeń dzielących optycznie teren,

f) wszelkie prace i zamierzenia podejmowane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa z zachowaniem wartości zabytkowych i dostosowania funkcji do tych wartości;

2) otoczenia dworu – teren wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3837/701/W z dn. 22.09.1994r. w którym obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,

b) zakaz dalszej rozbudowy budynku dworu,

c) wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku dworu oraz innych elementów historycznego układu,

d) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu dworskiego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki,

e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,

f) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,

g) należy usunąć elementy wtórne, dysharmonizujące,

h) napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte, przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych linii projektować jako kablowe wziemne.

2. Wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1) zespół kościelny: kościół parafialny pw. św. Andrzeja Apostoła przy ul. Wrocławskiej 30, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1250/1047 z dn. 24.01.1964r. oraz teren wokół kościoła z murem kościelnym, cmentarz), budynek plebani nr 30, budynek dawnej szkoły nr 32, teren zielony ze stawem i teren zielony, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne - grodzisko z XIII w. wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 94/82/Arch/1964r.;

2) zespół dworski i dwór przy ul. Wrocławskiej 7 - teren ten wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem A/3837/701/W decyzją z dnia 22.09.1994r.;

3) spichlerz przy ul. Kolejowej 6 wpisany pod nr A/3838/1782 decyzją z dn. 20.08.1966r.; - obowiązują ograniczenia i nakazy określone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Bielany Wrocławskie, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;

2) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;

3) 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;

4) 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;

5) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;

6) 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;

7) 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 38º a 45º, 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 stasować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie;

9) 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);

10) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;

11) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;

12) 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;

13) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;

14) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego;

15) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

4. Wskazuje się obiekty o walorach historycznych ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się:

a) historyczny układ ruralistyczny wsi,

b) cmentarz katolicki przy ul. Wrocławskiej,

c) na terenie Zespołu Dworskiego przy ul. Wrocławskiej:

- oficyna mieszkalna I w Zespole Dworskim, obecnie dom mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 11,

- oficyna mieszkalna II w Zespole Dworskim, obecnie dom mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 11,

- oficyna mieszkalna III w Zespole Dworskim, obecnie sklep przy ul. Wrocławskiej 9,

d) na terenie Zespołu Dworsko-Folwarcznego przy ul. Kłodzkiej:

- dwór, obecnie hotel przy ul. Kłodzkiej 14,

- budynki gospodarcze, obecnie dom mieszalny i sklepy przy ul. Kłodzkiej 12,

e) dom mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 22,

f) budynek gospodarczy – kurnik ul. Wrocławskiej 22,

g) dom mieszkalny przy ul. Wrocławska 32,

h) dom mieszkalny w zespole mleczarni, obecnie dom mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 52,

i) szkoła podstawowa, obecnie dom mieszkalny przy ul. Kolejowej 2,

j) budynek dworca kolejowego przy ul. Kolejowej 4,

k) transformator przy ul. Wrocławskiej 22;

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące wymogi 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.

5. Wskazuje się stanowiska archeologiczne:

1) ustala się strefę "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla ochrony stanowisk wpisanych do rejestru zabytków decyzjami nr: 8/8/81-28AZP i 9/9/81-28AZP, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

a) ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,

b) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych i konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,

c) dopuszczalne prace należy wykonywać zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych;

2) granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne:

a) nr 8/8/81-28 AZP, grodzisko z okresu późnego średniowiecza (2 pol. XIII w.) - wpisane do rejestru zabytków pod numerem 94/82/Arch/1964 decyzją z dnia 06.11.1964r.,

b) nr 9/9/81-28 AZP, grodzisko z okresu późnego średniowiecza (XIV w.) - wpisane do rejestru zabytków pod numerem 95/57/Arch/1964 decyzją z dnia 27.09.1964r.,

c) nr 10/10/81-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów,

d) nr 14/14/81-28 AZP - grób szkieletowy kultury unietyckiej z I okresu epoki brązu,

e) nr 15/15/81-28 AZP - grób szkieletowy kultury unietyckiej z I okresu epoki brązu, grób szkieletowy z wczesnego średniowiecza, grób szkieletowy z późnego średniowiecza,

f) nr 16/16/81-28 AZP - cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z epoki brązu,

g) nr 17/17/81-28 AZP - grób ciałopalny kultury łużyckiej,

h) nr 28/27/81-28 AZP - osada kultury łużyckiej,

i) nr 42/114/81-28 AZP- osada z pradziejów,

j) nr 43/119/81-28 AZP- osada z wczesnego średniowiecza (XII wiek);

3) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;

4) w obrębie i w zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 2 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się strefę ochrony "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) powierzchnia działek: minimum 800m^2;

2) szerokość frontu działek: minimum 16m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60^0 do 120^0;

4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10m^2, minimalna szerokość działki 2m.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się sytuowanie i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;

2) usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

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

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

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

- 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,

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

c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,

d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności" o wymiarach minimum 5m na 5m;

e) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3m,
- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4m;

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

3) ustala się liczbę miejsc parkingowe:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny z wyłączeniem lit. b,

b) dla zabudowy mieszkaniowej na terenie 18MW: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy usługowej z wyłączeniem terenu 31U:

- minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m^2,
- następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20^2 do 50m^2 ,
- każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m^2 usług,
- w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m^2, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,

d) w obiektach usługowych z zakresu turystyki - 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy (motelowy), lecz nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 35m^2 powierzchni całkowitej,

e) dla terenu 31U minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 75m^2 powierzchni całkowitej niepublicznych usług ochrony zdrowia i opieki społecznej,

f) dla zabudowy usług publicznych UP oraz usług kultu religijnego UKr: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni całkowitej usług,

g) dla zabudowy produkcyjnej minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy w produkcji,

h) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a-g należy usytuować na terenie na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z wyłączeniem ustaleń lit. i,

i) do bilansu miejsc parkingowych:

- dla terenów: UP, UK, ZC i UKr - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych oraz na terenach obsługi komunikacji KS, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- dla terenów 1-5MW - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych,
- dla terenu 9MW - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych oraz na terenie obsługi komunikacji 1KS,
- dla terenów 2-4MW/U - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych,

j) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

k) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych.

4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

1) elektroenergetyka: w granicach pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV (w odległości 5m 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) strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:

a) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 50m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;

b) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 150m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;

3) wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1-4U, 6U, 1-3P/U, 5-6P/U, 1UP;

4) linia kolejowa nr 285 oraz teren komunikacji kolejowej 1KK - stanowią teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;

5) w pasie terenu przyległego do linii kolejowej nr 285 (terenu komunikacji kolejowej 1KK), o szerokości 20m licząc od linii rozgraniczającej terenów sąsiadujących z tymi liniami kolejowymi, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;

6) dla terenów: rolniczych R, zieleni urządzonej 1ZP, terenów obsługi komunikacji KS, cmentarz 1ZC, zieleni niskiej ZN oraz zieleni izolacyjnej ZI - ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do $10m^3$/dobę z zastrzeżeniem lit. c,

c) na terenach oznaczonych symbolami: 1-3ZP, 1-3UP, 5-7UP dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej $10m^3$/dobę,

d) nie dopuszcza się realizacji ujęć wodociągowych na terenach: 1-2ZC, 1-2UKr, 2-4KS, 7KS, 46MN, 10MW, 6-7MW/U, 16-17U, 25-27U, 1R, 10E, 16E, 8WS oraz części terenów: 12-13MN, 30-32MN, 45MN, 47MN, 50MN, 52MN, 8-12MN/U, 9MW, 11MW, 15U, 24U, 30U, 4UP, 7WS położonych w strefie 150m ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;

6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:

a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczających 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MN do 59MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego,

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

3) w przypadku wprowadzenia usług do budynku mieszkalnego, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć $50m^2$;

4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty do budynku mieszkalnego, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć $150m^2$;

5) ustala się obowiązkowe wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej wewnętrznej na terenach: 45-46MN, 58MN, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym;

2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na:

a) 9m dla terenów znajdujących się w strefach "A" ochrony konserwatorskiej i "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,

b) 12m dla pozostałych terenów;

3) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;

4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

5) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;

6) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §10 ust.1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenach znajdujących się poza strefami "A" ochrony konserwatorskiej i "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,

b) dla budynków położonych na terenach znajdujących się w strefach "A" ochrony konserwatorskiej i "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

d) rodzaj pokrycia dachów o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blacha na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

e) kolor dachów o których mowa w lit. a: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i d, nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. g,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 50%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800m^2 dla jednego budynku typu wolnostojącego,

5) ustala się wskaźnik co najmniej 800m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 400m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MN/U do 24MN/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m^2, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury,

c) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m^2, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury,

d) dodatkowo dla terenu 7MN/U – zabudowa usługowa z zakresu turystyki,

e) dodatkowo dla terenów 6MN/U, 19-20MN/U, 23MN/U – zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, dla terenów 1-5MN/U, 7-18MN/U, 21-22MN/U, 24MN/U;

4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m^2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym;

2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na:

a) 9m dla terenów znajdujących się w strefach "A" ochrony konserwatorskiej i "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,

b) 12m dla pozostałych terenów;

3) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;

4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

5) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;

6) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §10 ust.1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

b) są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenach 1-2MN/U znajdujących się poza strefami "A" ochrony konserwatorskiej i "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §8, ustala się dachy o dowolnej geometrii i kształcie,

b) dla budynków położonych na terenach znajdujących się poza strefami "A" ochrony konserwatorskiej i "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,

c) dla budynków położonych na terenach znajdujących się w strefach "A" ochrony konserwatorskiej i "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

e) rodzaj pokrycia dachu, o których mowa w lit. b: dachówka, blachodachówka lub blacha na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

f) kolor dachów, o których mowa w lit. a: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. b i e, nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. h,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,2;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) dla terenów 1-23MN/U - 800m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

b) dla terenu 24MN/U - 2500m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,

c) dla terenów 1-23MN/U - 1000m^2 dla jednego budynku usługowego,

d) dla terenu 24MN/U – 2500m^2 dla jednego budynku usługowego;

5) ustala się wskaźnik:

a) dla terenów 1-23MN/U - co najmniej 800m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 400m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny,

c) dla terenu 24MN/U - co najmniej 2500m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MW do 20MW, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m^2, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał.

4) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m^2;

5) ustala się obowiązkowe wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej wewnętrznej na terenie 9MW, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na:

a) 14m dla terenu 18MW,

b) 9m dla terenów znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;

c) 12m dla pozostałych terenów;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan;

4) maksymalną wysokość pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3, ustala się na:

a) 17m dla terenu 18MW,

b) 15m dla pozostałych terenów;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

6) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenie 18MW: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów mansardowych, o kącie nachylenia w przedziale 30° do 85°,

b) dla budynków położonych na terenach znajdujących się poza strefami "A" ochrony konserwatorskiej i "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,

c) dla budynków położonych na terenach znajdujących się w strefach "A" ochrony konserwatorskiej i "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

e) rodzaj pokrycia dachów, o których mowa w lit. a i b: dachówka, blachodachówka lub blacha na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

f) kolor dachów o których mowa w lit. a i b: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b i e, nie dotyczą lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. h,

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%:

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenów 5MW, 8MW, 11-12MW, 18MW – 20%,

b) dla pozostałych terenów – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m^2;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 5 o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;

7) ustala się wskaźnik:

a) dla terenu 18MW – co najmniej 100m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny,

b) dla terenów 9MW i 16MW – co najmniej 120m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny,

c) dla pozostałych terenów – co najmniej 150m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MW/U do 9MW/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) zabudowa usługowa z zakresu:

- finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m^2, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,

- dodatkowo dla terenów: 2-5MW/U, 7-8MW/U – zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m^2,

- dodatkowo dla terenu 8MW/U – zabudowa usługowa z zakresu turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na:

a) 9m dla terenów znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,

b) 12m dla pozostałych terenów;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8 ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,

b) dla budynków położonych na terenie się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

d) rodzaj pokrycia dachów, o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blacha na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

e) kolor dachów o których mowa w lit. a: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i d, nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. g,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenu 7MW/U – 20%,

b) dla pozostałych terenów – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m^2;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4 o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5.

7) ustala się wskaźnik:

a) dla terenu 7MW/U – co najmniej 120m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny,

b) dla pozostałych terenów – co najmniej 150m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U do 37U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) dla terenu 31U – wyłącznie niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej,

b) dla terenu 35U – wyłącznie usługi z zakresu: finansów, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury,

c) dla pozostałych terenów zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m^2, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury,

d) dodatkowo dla terenów 1-4U, 6U, 14-16U, 22U, 29U, 34U – zabudowa usługowa z zakresu : handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 800m^2,

e) dodatkowo dla terenów 4U, 6U, 17U, 34U, 37U – zabudowa usługowa z zakresu: handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 1000m^2 oraz transportu,

f) dodatkowo dla terenów 1-4U, 6U, 9U, 20U, 34U, 37U – zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych,

g) dodatkowo dla terenów 7-8U, 18U, 32U, 36U – zabudowa usługowa z zakresu turystyki,

h) dodatkowo dla terenów 17U, 37U – rzemiosło w zakresie produkcji wyrobów kamieniarskich,

i) dodatkowo dla terenu 23U – rzemiosło w zakresie produkcji pieczywa oraz wyrobów cukierniczych,

j) dodatkowo dla terenu 28U – rzemiosło w zakresie produkcji garmażeryjno – cukierniczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dla terenów 9U, 17U, 20-21U, 23-14U, 30-31U, 33U, 37U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub lokale mieszkalne w budynkach usługowych,

b) dla terenów 1-4U, 6U – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów 1-4U, 6U,

c) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z:

a) dla terenów 1-3U, 5U, 7-16U, 18-33U, 35-36U – działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy), obsługą transportu,

b) dla terenów 5U, 7-8U, 10-19U, 21-33U, 35-36U – usług związanych z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych,

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) 9m dla terenów znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;

b) 20m dla terenu 2U

c) 17m dla terenu 3U,

d) 15m dla terenów 5U, 7U,

e) 12m dla pozostałych terenów;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan,

4) maksymalną wysokość pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3, ustala się na:

a) 12m dla terenów znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,

b) 23m dla terenu 2U,

c) 20m dla terenu 3U,

d) 17m dla terenów 5U, 7U,

e) 15m dla pozostałych terenów;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

6) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenach 1-9U, znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8 – ustala się dachy o dowolnej geometrii i kształcie,

b) dla budynków położonych na terenach 11U, 19-21U, 24-27U, 30U, 33U, 35-37U znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,

c) dla budynków położonych na terenach 10U, 13-14U, części 15U, 16-18U, 22-23U, 28-29U, 31-32U, 34U, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

d) dla budynków położonych na terenie 12U oraz części 15U, znajdujących się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

e) symetrię dachów, o których mowa w lit. b, c, d dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. b nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. g,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

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

h) dla budynków położonych na terenie 31U - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na:

a) dla terenu 18U – 80%,

b) dla pozostałych terenów - 60%;

2) dla terenów 1-4U, 6U - powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenów 1-2U, 18U, 31U – 15%,

b) dla terenów 5-6U, 8-9U, 12U, 16U, 23U, 25-26U, 32U – 20%,

c) dla terenu 11U – 25%,

d) dla terenu 37U – 40%,

e) dla pozostałych terenów – 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale:

a) dla terenów 7U, 32U od 0 do 3,5,

b) dla terenu 31U od 0 do 2,8,

c) dla terenu 5U od 0 do 2,4,

d) dla pozostałych terenów od 0 do 2;

5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m^2;

6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 5 o nie więcej niż 10%;

7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6;

8) dla terenów 9U, 17U, 20-21U, 23-24U, 30-31U, 33U, 37U – ustala się wskaźnik co najmniej 900m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1UP do 7UP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) dodatkowo na terenie 1UP – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu 1UP.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) maksymalną wysokość budynków usługowych ustala się na:

a) 9m dla terenów znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,

b) 12m dla pozostałych terenów;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8 ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,

b) dla budynków położonych na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

c) dla terenu 1UP ustala się dowolną geometrię i spadek dachu,

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

e) rodzaj pokrycia dachów o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blacha na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

f) kolor dachów o których mowa w lit. a: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i e nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. h,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na:

a) dla terenu 1UP - 80%,

b) dla pozostałych terenów - 60%;

2) dla terenu 1UP - powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenu 1UP - 15%,

b) dla pozostałych terenów - 25%,

4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się:

a) dla terenu 1UP od 0 do 1,0,

b) dla pozostałych terenów od 0 do 0,6.

§ 20. 1. Wyznacza się teren usług kultury oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem od 1UK, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczne usługi kultury;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi publiczne,

b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków usługowych ustala się na 20m;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 23m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i kształcie;

b) rodzaj pokrycia dla dachów stromych: dachówka, blachodachówka lub blacha na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

c) kolor pokrycia dachów stromych: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 70%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 20%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1UKr, 2UKr, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego,

2) dla terenu 2UKr przeznaczenie uzupełniające:

a) lokalizacja funkcji mieszkaniowej,

b) usługi z zakresu: niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) dla terenu 1UKr znajdującego się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej - ustala się utrzymanie wysokości istniejących budynków;

2) dla terenu 2UKr znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego - maksymalną wysokość nowych budynków ustala się na 9m;

3) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;

4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 13m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla terenu 1UKr (kościół) znajdującego się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §8, ustala się utrzymanie istniejących spadków oraz rodzaju pokrycia dachu,

b) dla terenu 2UKr znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką 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),

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w tirecie pierwszym i drugim nie dotyczą: lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów oraz wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1P/U do 6P/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna;

b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługa pojazdów samochodowych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.

c) dodatkowo dla terenów 1P/U, 5-6P/U – zabudowa usługowa z zakresu transportu,

d) dodatkowo dla terenu 2P/U – lądowisko dla statków powietrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu: kultury, sportu i rekreacji,

b) dodatkowo na terenach 1-3P/U, 5-6P/U – lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów 1-3P/U, 5-6P/U,

c) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał;

3) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) 17m dla terenu 2P/U,

b) 12m dla pozostałych terenów;

2) maksymalną wysokość budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3 ustala się na:

a) dla terenu 2P/U – 5m dla wiat, dla pozostałych budowli – 20m,

b) dla pozostałych terenów – 7m dla wiat, dla pozostałych budowli – 15m;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na:

a) dla terenu 2P/U – 85%,

b) dla pozostałych terenów – 70%;

2) dla terenów 1-3P/U, 5-6P/U - powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenu 2P/U – 15%,

b) dla pozostałych terenów – 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2,0;

5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m^2;

6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 5, o nie więcej niż 10%;

7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6.

§ 23. 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZI, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - publiczna zieleń izolacyjna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

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

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 10%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 90%.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZP do 3ZP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - publiczna zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,

b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) parkingi,

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

e) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

f) dodatkowo dla terenów 2-3ZP – zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 1ZP zakazuje się lokalizacji budynków;

b) dla terenów 2-3ZP ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) 9m dla terenu 2ZP znajdującego się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej,

b) 12m dla terenu 3ZP;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

4) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenie 2ZP znajdującym się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

b) dla budynków położonych na terenie 3ZP się dachy o dowolnej geometrii i kształcie,

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, o których mowa w lit. b, nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na:

a) dla terenu 2ZP - 50%,

b) dla terenu 3ZP - 10%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenu 1ZP - 40%,

b) dla terenu 2ZP - 15%,

c) dla terenu 3ZP - 80%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale:

a) dla terenu 2ZP od 0 do 1,0,

b) dla terenu 3ZP od 0 do 0,6.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny cmentarza oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZC i 2ZC, dla których ustala się

1) przeznaczenie podstawowe - cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dla terenu 2ZC ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) dla terenu 1ZC ustala się zakaz lokalizacji budowli;

2) dla terenu 2ZC ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) 10m dla kaplicy,

b) 8m dla pozostałych budynków;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 5%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 20%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,15.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZN do 3ZN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni niskiej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej,

b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budowli.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1WS do 9WS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna,

c) przejazdy mostkowe,

d) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1R, dla którego ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1E do 22E, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 8m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12m, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

3) dla terenów 3E, 5E, 9E, 10E, 17E znajdujących się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej i strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego o których mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym.

4) dla pozostałych terenów ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 90%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1K do 5K, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacyjnych (przepompownia ścieków).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 5m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 10m, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 90%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 31. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, na podstawie przepisów odrębnych.

2. Teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK stanowi teren zamknięty ustalony decyzją ministra właściwego do spraw transportu

§ 32. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1IT, 2IT, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem §8:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 8m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12m, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;

3) dla terenu 2IT znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;

4) dla terenu 1IT - ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 90%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KS do 8KS, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji - obsługa komunikacji.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, w tym szczególnie parkingów oraz zatok przystankowych.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 80%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 10%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 34. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KP, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszy.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDPr do 8KDPr, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustala się szerokość ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 15KDW, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDPj, do 16KDPj, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszo-jezdny.

2. Ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 46KDD, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny dróg klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 21KDL, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy lokalnej.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Wyznacza się teren drogi klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy zbiorczej.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI BIELANY WROCŁAWSKIE

rysunek planu miejscowego w skali 1:2000

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.

0 250 500 m

0 100 200 m

Załącznik nr 1
do uchwały nr.....
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia

A170

LEGENDA

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- U – Teren zabudowy usługowej
- UP – Teren usług publicznych
- UK – Teren usług kultury
- UKr – Teren usług kultu religijnego
- P/U – Teren zabudowy produkcyjno - usługowej
- ZI – Teren zieleni izolacyjnej
- ZP – Teren zieleni urządzonej
- ZC – Teren cmentarza
- ZN – Teren zieleni niskiej
- WS – Teren wód powierzchniowych
- R – Teren rolniczy
- E – Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- K – Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- IT – Teren infrastruktury technicznej
- KS – Teren obsługi komunikacji
- KK – Teren komunikacji kolejowej
- KP – Teren ciągu pieszego
- KDPr – Teren ciągu pieszo-rowerowego
- KDW – Teren drogi wewnętrznej
- KDPj – Teren ciągu pieszo-jezdnego
- KDD – Teren drogi klasy dojazdowej
- KDL – Teren drogi klasy lokalnej
- KDZ – Teren drogi klasy zbiorczej
- TZ – Teren zamknięty
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Powierzchniowe stanowisko archeologiczne wraz z numerem
- Punktowe stanowisko archeologiczne wraz z numerem
- Zieleń izolacyjna wewnętrzna
- Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza
- Strefa "A" ochrony konserwatorskiej
- Strefa "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego
- Pas terenu przyległego do linii kolejowej w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi
- Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- 8 Linie wymiarowe wraz z wymiarem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 02.02.2023r. do 08.03.2023r. zgłoszono uwagi, które rozpatruje się w sposób następujący:

1) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 02.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zachowania dotychczasowych zapisów z obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 23/3. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

2) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 02.03.2023r. przez osoby fizyczne, w części dotyczącej utrzymania z obowiązującego planu miejscowego: -min. kąta nachylenia połaci dachowej: 35 ^{0}; maksymalnej wysokości budynku: 12m - dla działki nr 54. Minimalny kąt nachylenia połaci dachowej oraz maksymalna wysokość zabudowy wynika z warunków uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ponieważ działka znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego.

3) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 06.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej niezmieniania planu, jego przeznaczenia, warunków i parametrów zabudowy, szczególnie w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy od autostrady A4 - dla działki nr 168/4. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od autostrady A4 wynika z warunków uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad.

4) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 06.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej niezmieniania planu, jego przeznaczenia, warunków i parametrów zabudowy dla działki nr 2. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych. w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

5) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 07.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej:

   a) Przywrócenia w §5 pkt2 lit.i definicji przeznaczenia „usług turystyki" z obowiązujących planów przyjętych uchwałami: nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r. oraz nr VII/85/15 z dnia 24.04.2015r. dla działek nr 99/2, 99/4, 100/1-4 oraz 350, 356. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce podjęła decyzję o zmianie definicji usług turystyki, która odpowiada oczekiwaniom obecnej polityki Rady Gminy Kobierzyce i systematycznie ustala je w nowych planach miejscowych. Ponadto w nowych planach nie ustala się „usług turystyki" na terenach, na których nie zostały one zrealizowane.

b) Przywrócenia w §15 ust.1 pkt1 przeznaczenia podstawowego, w tym usług z zakresu turystyki - w formie tożsamej jak w §4 ust.2 pkt1 lit. a i b uchwały nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r. dla działek nr 350 i 356. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce podjęła decyzję o zmianie definicji usług turystyki, która odpowiada oczekiwaniom obecnej polityki Rady Gminy Kobierzyce i systematycznie ustala je w nowych planach miejscowych. Ponadto w nowych planach nie ustala się „usług turystyki" na terenach, na których nie zostały one zrealizowane. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny

c) Przywrócenia w §15 ust.3 ustaleń dot. zasad kształtowania zabudowy, w szczególności umożliwiających zabudowę usługową do 13m i nie wykluczających zabudowy bliźniaczej i szeregowej - w formie tożsamej jak w §4 ust.2 pkt3 uchwały nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r. dla działek nr 350 i 356. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny. Maksymalna wysokość zabudowy została ujednolicona dla całego terenu 2MN/U.

d) Przywrócenia w §15 ust.4 wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 360m^2 i 225m^2 - w formie tożsamej jak w §5 ust.1 pkt1 uchwały nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r. dla działek nr 350 i 356. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

e) Przywrócenia w §10 pkt3 lit. a i c min. ilości miejsc parkingowych - w formie tożsamej jak w §9 ust.2 uchwały nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r. dla działek nr 350 i 356. Wskaźniki miejsc parkingowych zostały dostosowane do zmieniających się realiów zamieszkiwania i ilości posiadanych pojazdów przez mieszkańców Gminy Kobierzyce.

6) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 07.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej dodania do ustaleń ogólnych mpzp wsi Bielany Wr. okresu przejściowego wynoszącego 5 lat dla inwestycji, w których są procedowane wnioski o pozwolenie na budowę. Uchwała w sprawie sporządzenia planu miejscowego nie może zawierać regulacji, które różnicowałyby termin wejścia w życie planu w zależności od tego, na jakim etapie jest dany właściciel nieruchomości (czy inny podmiot) w zakresie prowadzonych postępowań administracyjnych. Z drugiej strony uchwała w sprawie sporządzenia planu miejscowego nie spowoduje wygaśnięcia wcześniej uzyskanych decyzji (nie narusza zasady ochrony praw nabytych).

7) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 08.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej wyłączenia działki spod opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie, w związku z pozytywną decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego o wydaniu pozwolenia na budowę dwóch budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej dla działki nr 372/1. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny. Uchwała w sprawie sporządzenia planu miejscowego nie spowoduje wygaśnięcia wcześniej uzyskanych decyzji (nie narusza zasady ochrony praw nabytych).

8) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 08.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej wyłączenia działki spod opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie, w związku z pozytywną decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego o wydaniu pozwolenia na budowę dwóch budynków jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej dla działki nr 372/3. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając

zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny. Uchwała w sprawie sporządzenia planu miejscowego nie spowoduje wygaśnięcia wcześniej uzyskanych decyzji (nie narusza zasady ochrony praw nabytych).

9) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 08.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej wyłączenia działki spod opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie, w związku z pozytywną decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego o wydaniu pozwolenia na budowę dwóch budynków jednorodzinnych jednolokalowych w zabudowie bliźniaczej dla działki nr 372/4. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny. Uchwała w sprawie sporządzenia planu miejscowego nie spowoduje wygaśnięcia wcześniej uzyskanych decyzji (nie narusza zasady ochrony praw nabytych).

10) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 08.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej . nieaktualnych danych co do podziału jak i linii zabudowy, w związku z podziałem geodezyjnym działki nr 372 - na działki nr 372/1, 372/2, 372/3, 372/4, 372/5, 372/6, 372/7. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakłada obowiązku wielokrotnego - po każdorazowym podziale którejś z działek objętych planem - aktualizowania map katastralnych wykorzystanych do sporządzenia rysunku planu w trakcie sporządzania planu miejscowego.

11) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 08.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej nieaktualnych danych co do podziału jak i linii zabudowy, w związku z podziałem geodezyjnym działki nr 372 - na działki nr 372/1, 372/2, 372/3, 372/4, 372/5, 372/6, 372/7. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nakłada obowiązku wielokrotnego - po każdorazowym podziale którejś z działek objętych planem - aktualizowania map katastralnych wykorzystanych do sporządzenia rysunku planu w trakcie sporządzania planu miejscowego.

12) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 08.03.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej pozostawienia w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie wymaganych wartości i parametrów zabudowy jak w uchwale nr XXII/336/13 z dnia 25.01.2013r. oraz ich utrzymania przez okres nie krótszy niż 5 lat dla działek nr 372/1, 372/2, 372/3, 372/4, 372/5, 372/6, 372/7. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 04.04.2023r. do 08.05.2023r. zgłoszono uwagi, które rozpatruje się w sposób następujący:

1) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 18.04.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej podtrzymania uwagi wniesionej do pierwszego wyłożenia, tj. o niezmienianie planu, jego przeznaczenia, warunków i parametrów zabudowy, szczególnie w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy od autostrady A4. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od autostrady A4 wynika z warunków uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad.

2) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 18.04.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej podtrzymania uwagi wniesionej do pierwszego wyłożenia, tj. o niezmienianie planu, jego przeznaczenia, warunków i parametrów zabudowy. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

3) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 05.05.2023r. przez osobę fizyczną, dotyczącej:

a) Zmiany w §5 pkt2 lit.i definicji przeznaczenia „usług turystyki” w sposób obejmujący nie tylko hotele i motele ale również inne obiekty związane z funkcją noclegową. Postulowane jest brzmienie definicji z §3 pkt9 lit.i obowiązującego planu (uchwała nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r.) oraz z §4 pkt6 obowiązującego planu (uchwała nr VII/85/15 z dnia 24.04.2015r.) dla działek nr 99/2, 99/4, 100/1-4 oraz 350, 356. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce podjęła decyzję o zmianie definicji usług turystyki, która odpowiada oczekiwaniom obecnej polityki Rady Gminy Kobierzyce i systematycznie ustala je w nowych planach miejscowych. Ponadto w nowych planach nie ustala się „usług turystyki” na terenach, na których jeszcze nie zostały zrealizowane budynki. Poprzednio przewidywana dla tych terenów funkcja turystyczna, została ustalona w zupełnie innym otoczeniu gospodarczym i podejściu inwestorów do „funkcji turystycznej” niż występujące aktualnie. Przez okres ostatnich 9 lat od uchwalenia poprzedniego planu miejscowego w miejscowości Bielany Wrocławskie doszło do istotnych zmian, w tym istotnego wzrostu liczby powstałej zabudowy mieszkaniowej oraz wzrostu liczby mieszkańców. Zmianie uległo również obciążenie komunikacyjne całej miejscowości. Wszystko to sprawiło, że ustalenia przewidziane uprzednio dla poszczególnych obszarów wymagały rozważenia pod względem ich aktualności i wpływu na całą jednostkę osadniczą. Z tym też związana jest sprawa powstających na terenie Bielan Wrocławskich „hoteli pracowniczych” co od pewnego czasu wywołuje silne emocje wśród mieszkańców i są zgłaszane Radnym i Wójtowi postulaty co do ograniczenia tego rodzaju funkcji w obszarach, które nie są do tego odpowiednie, czy to z uwagi na kwestie infrastruktury i komunikacji, czy też związane z bliskim sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej. Należy podkreślić, że obiekty mające charakter „hoteli pracowniczych” są specyficzne z uwagi na to, że wiąże się z nimi swoista sytuacja wymagająca zapewnienia właściwych warunków dla zamieszkiwania przez takie osoby. Osoby te nie są typowymi turystami, a zatem ich pobyt nie jest krótkotrwały i ograniczony. Obiekty w których następuje zakwaterowanie pracowników są w istocie dla nich miejscami zamieszkania, obiektami zamieszkania zbiorowego. Zatem należy w nowych planach rozważyć, czy dopuszczenie tego rodzaju zabudowy w danym miejscu pozwoli na zapewnienie właściwych warunków.

b) Zmiany w §15 ust.1 pkt1 przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego symbolem 2MN/U, które powinno być tożsame z §4 ust.1 pkt2 ppkt1 obowiązującego planu (uchwała nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r.) dla działek nr 350 i 356. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce podjęła decyzję o zmianie definicji usług turystyki, która odpowiada oczekiwaniom obecnej polityki Rady Gminy Kobierzyce i systematycznie ustala je w nowych planach miejscowych. Ponadto w nowych planach nie ustala się „usług turystyki” na terenach, na których jeszcze nie zostały zrealizowane budynki. Poprzednio przewidywana dla tych terenów funkcja turystyczna, została ustalona w zupełnie innym otoczeniu gospodarczym i podejściu inwestorów do „funkcji turystycznej” niż występujące aktualnie. Przez okres ostatnich 9 lat od uchwalenia poprzedniego planu miejscowego w miejscowości Bielany Wrocławskie doszło do istotnych zmian, w tym istotnego wzrostu liczby powstałej zabudowy mieszkaniowej oraz wzrostu liczby mieszkańców. Zmianie uległo również obciążenie komunikacyjne całej miejscowości. Wszystko to sprawiło, że ustalenia przewidziane uprzednio dla poszczególnych obszarów wymagały rozważenia pod względem ich aktualności i wpływu na całą jednostkę osadniczą. Z tym też związana jest sprawa powstających na terenie Bielan Wrocławskich „hoteli pracowniczych” co od pewnego czasu wywołuje silne emocje wśród mieszkańców i są zgłaszane Radnym i Wójtowi postulaty co do ograniczenia tego rodzaju funkcji w obszarach, które nie są do tego odpowiednie, czy to z uwagi na kwestie infrastruktury i komunikacji, czy też związane z bliskim sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej. Należy podkreślić, że obiekty mające charakter „hoteli pracowniczych” są specyficzne z uwagi na to, że wiąże się z nimi swoista sytuacja wymagająca zapewnienia właściwych warunków dla zamieszkiwania przez takie osoby. Osoby te nie są typowymi turystami, a zatem ich pobyt nie jest krótkotrwały i ograniczony. Obiekty w których następuje zakwaterowanie pracowników są w istocie dla nich miejscami zamieszkania, obiektami zamieszkania zbiorowego. Zatem należy w nowych planach rozważyć, czy dopuszczenie tego rodzaju zabudowy w danym miejscu pozwoli na zapewnienie właściwych warunków oraz uniknięcia konfliktów pomiędzy tymi funkcjami a sąsiednimi terenami mieszkalnymi. Teren o symbolu 7MN/U obejmuje jeden istniejący zabytkowy budynek – dwór z końca XVIw., wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3837/701/W decyzją z dnia 22.09.1994r. Obiekt jest otoczony reliktami fosy oraz parku i położony pośrodku dużego terenu o pow. 1ha. Ponadto z 4 stron teren 7MN/U sąsiaduje od z terenami: zieleni urządzonej 2ZP, usługowymi 8U i 15U oraz produkcyjno-usługowym 4P/U. Od strony zabudowy mieszkaniowej 8MW teren 7MN/U jest oddalony o ponad 40m. Natomiast teren 2MN/U jest zlokalizowany pośród istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a najbliższa sąsiednia istniejąca zabudowa mieszkaniowa jest zlokalizowana ok. 4m od granicy działki nr 350 i ok. 8m od granicy działki nr 358.

c) Zmiany w §15 ust.3 zasad kształtowania zabudowy, w zakresie w jakim przewidują wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym (§15 ust.3 pkt1 projektu), ograniczają wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 12m (§15 ust.3 pkt2 lit.b projektu) oraz przewidują odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie mniejszą niż 20m (§15 ust.3 pkt5 projektu) - w formie tożsamej jak w §4 ust.2 pkt3 uchwały nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r. dla działek nr 350 i 356. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny. Maksymalna wysokość zabudowy została ujednolicona dla całego terenu o symbolu 2MN/U. Ustalenie obowiązującego planu (uchwała nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r.) nie umożliwiają realizacji zabudowy szeregowej, ale wolnostojącą i bliźniaczą oraz umożliwiają realizację zabudowy o maksymalnej wysokości 13m jedynie dla budynków usługowych – dla budynków mieszkalnych maksymalną wysokość ustalono na 12m.

d) Zmiany w §15 ust.4 wskaźników zagospodarowania terenu ustalające: maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 60% (§15 ust.4 pkt1 projektu), minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% (§15 ust.4 pkt2 projektu), wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2 (§15 ust.4 pkt3 projektu), powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych na min. 800m ^{2} dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej i 1000m ^{2} dla jednego budynku usługowego (§15 ust.4 pkt4 lit. a i c projektu), wskaźnik co najmniej 800m ^{2} powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, a dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800m ^{2} - wskaźnik co najmniej 400m ^{2} powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny (§15 ust.4 pkt5 projektu) - w formie tożsamej jak w §5 ust.1 pkt1 uchwały nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r. dla działek nr 350 i 356. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny. Ustalenia dot. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy zostały ujednolicone dla całego terenu o symbolu 2MN/U. Ustalenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej nie uległy zmianie.

e) Zmiany w §10 pkt3 lit. a, c i d zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w zakresie liczby miejsc do parkingowych, których liczbę ustalono: dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny (§10 pkt3 lit. a projektu), dla zabudowy usługowej minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m ^{2}, następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m ^{2}do 50m ^{2}, każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m ^{2} usług, w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m ^{2}, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m ^{2}powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego (§10 pkt3 lit. c projektu) oraz w obiektach usługowych z zakresu turystyki - 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy (motelowy), lecz nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 35m ^{2}powierzchni całkowitej (§10 pkt3 lit. d projektu) - w formie tożsamej jak w §9 ust.2 uchwały nr XLVI/676/14 z dnia 14.10.2014r. dla działek nr 350 i 356. Wskaźniki miejsc parkingowych zostały dostosowane do zmieniających się realiów zamieszkiwania i ilości posiadanych pojazdów przez mieszkańców Gminy Kobierzyce.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977).

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r.poz. 572 ze zm.) zadania własne gminy.

2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami).

5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 ze zmianami).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2023 r.

Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art.67a ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) utworzony zostaje zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Bielany Wrocławskie:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. granicę rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
2) atrybuty zawierające informację o planie;
3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. rysunku planu, o którym mowa w pkt1.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bielany Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały nr XXVII/519/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 lutego 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce jest m.in.: -zmiana zasad kształtowania dachów na działkach leżących poza terenami historycznego układu ruralistycznego oraz włączenie do jednego planu miejscowego wielu planów cząstkowych. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce", uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.
2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.
3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
6) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIX/376/2020 z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Bielany Wrocławskie.