Projekt

z dnia 6 marca 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .../.../2024
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślęzą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. 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 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLIII/825/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślęzą 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 2023 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślęzą, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XLIII/825/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 listopada 2022 r.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;

5) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego;

6) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego;

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

8) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;

9) strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony zabytków archeologicznych;

10) zieleń izolacyjna wewnętrzna.

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, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują sieci technicznych;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

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

   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,

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

   d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,

   e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego 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 produkującymi energię w elektrowni słonecznej - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu wrzucie 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 mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;

3) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:

a) usług gastronomii – 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 klasy usług,

b) usług handlu detalicznego – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m^2, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

c) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m^2, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

d) usług edukacji – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

e) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,

f) usług nauki – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

g) usług biurowych i administracji – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

h) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

i) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

j) usług zdrowia i pomocy 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 klasy usług,

k) usług kultu religijnego – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

l) usług turystyki – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, z wykluczeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych,

m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

n) usług rzemieślniczych kategorii A – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzaniem wystaw, pakowaniem, wynajmem i wypożyczaniem, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

o) usług rzemieślniczych kategorii B – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;

4) produkcji energii elektrowni słonecznej – tereny przeznaczone pod produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW, z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni;

5) 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;

6) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

7) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów produkcji w gospodarstwa rolnych, hodowlanych, sadowniczych i ogrodniczych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi tej produkcji.

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) 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;

3) 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, zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi, usługami związanymi z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz recyklingiem - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;

3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenie oznaczonym symbolem:

a) MNW, MNW-RZM - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) US-UK - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) RZM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) MNW-U, MNW-UR - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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

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

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

1) ustala się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego w granicach historycznego założenia, położonego przy ul. Ogrodowej 1 (Dom Kawalerów Maltańskich wpisany do rejestru zabytków pod nr A/3853/1814 decyzją z dnia 22.08.1966 r. wraz z zabudowaniami folwarcznymi ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wraz z parkiem wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/3854/369/W decyzją z dnia 27.07.1976 r.), w której obowiązują następujące wymogi:

a) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i wewnątrz Domu Kawalerów Maltańskich należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

b) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,

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

d) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego 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 (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym); w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż dachówka ceramiczna stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

f) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,

g) należy usunąć elementy wtórne, dysharmonizujące; obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji,

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

i) w granicach parku obowiązują następujące wymogi:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,

- obszar winien zostać założeniem zielonym,

- obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i zabudowy,

- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,

- zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,

- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

- należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie, m.in: komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe oraz błędne nasadzenia zieleni;

2) ustala się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego, w granicach historycznego założenia, położonego w centrum wsi (kościół parafialny pw. św. Michała Archanioła wpisany do rejestru zabytków pod nr A/1227/503 decyzją z dnia 24.08.1959 r wraz z cmentarzem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków - przy ul. Kościelnej 8), w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

   a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

   b) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni,

   c) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i wewnątrz budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

   d) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia;

3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "B" obejmującą historyczny układ ruralistyczny miejscowości Tyniec nad Ślęzą i Tyńczyk, w obrębie których elementy dawnego układu przestrzennego tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w sakli lokalnej; W strefie tej ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

   a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,

   b) 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,

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

   d) zachowanie nawierzchni kamiennych,

   e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

      - nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 10m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),

      - w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem nachylenia 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),

      - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

      - 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,

- należy stasować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,

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

g) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane lub metalowe ażurowe, z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m),

h) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,

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

j) 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,

k) 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,

l) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego,

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

4) ustala się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar związany z historycznym założeniem obu miejscowości wzdłuż rzeki - ekspozycja z drogi, oraz dla obszaru pomiędzy granicami historycznych układów ruralistycznych wsi Tyniec nad Ślęzą i wsi Tyńczyk, w granicach której obowiązują wymogi:

a) ustala się ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i form użytkowania,

b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,

c) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,

d) ustala się dachy symetryczne strome, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym matowym,

e) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

f) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

g) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących element obcy na tym obszarze,

h) dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nie agresywnej formie;

5) na obszarze opracowania znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

a) A/3853/1814 (Dom Kawalerów Maltańskich) decyzją z dnia 22.08.1966r.,

b) A/1227/503 (kościół p.w. św. Michała Archanioła) decyzją z dnia 24.08.1959r.;

6) w granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, w obrębie których zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) 29/185/84-27 AZP - ślad osadniczy z pradziejów,

b) 34/191/84-27 AZP - cmentarzysko kultury czerniachowskiej z wczesnego okresu wędrówek ludów, osada kultury łużyckiej,

c) 22/178/84-27 AZP - osada z późnego średniowiecza,

d) 2/159/84-27 AZP - cmentarzysko szkieletowe z wczesnego średniowiecza,

e) 3/160/84-27 AZP - osada z wczesnego i późnego średniowiecza, ślad osadniczy z pradziejów,

f) 27/183/ 84-27 AZP - ślad osadniczy kultury przeworskiej i z pradziejów,

g) 11/167/84-27 AZP - osada z wczesnego średniowiecza, ślad osadniczy z późnego średniowiecza i z pradziejów,

h) 6/162/84-27 AZP - osada kultury łużyckiej z okresu halsztackiego C,

i) 18/174/84-27 AZP - osada z pradziejów,

j) 19/175/84-27 AZP - osada kultury przeworskiej z pradziejów, ślad osadniczy kultury łużyckiej i wczesnego średniowiecza,

k) 44/189/85-27 AZP - ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza i okresu neolitu,

l) 38/232/85-27 AZP - wieś średniowieczna;

7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) na obszarze opracowania znajdują się obiekty wpisane do ewidencji zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

a) budynek Kaplicy Serca Jezusowego nr 8,

b) cmentarz,

c) budynek plebani nr 8,

d) zespół pałacowo-parkowy wraz z folwarkiem,

e) spichlerz, budynek gospodarczy w zespole dworskim nr 1,

f) dom mieszkalny w zespole dworskim nr 1d,

g) dom mieszkalny w zespole dworskim nr 1a, 1b,

h) stajnia, budynek gospodarczy w zespole dworskim nr 1,

i) magazyn w zespole dworskim nr 1,

j) dom mieszkalny w zespole folwarcznym nr 9,

k) budynek gospodarczy w zespole folwarcznym nr 9,

l) dom mieszkalny nr 4,

m) dom mieszkalny, budynek biblioteki nr 9,

n) dom mieszkalny nr 2,

o) budynek gospodarczy nr 2,

p) dom mieszkalny nr 4,

q) dom mieszkalny nr 10,

r) kuźnia, budynek gospodarczy nr 12,

s) dom mieszkalny nr 24,

t) budynek gospodarczy I nr 24,

u) budynek gospodarczy II nr 24,

v) dom mieszkalny nr 23,

w) dwór, budynek nr 12,

y) dom mieszkalny nr 5;

9) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi:

a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

e) 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 stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),

g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

h) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §9.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazuje się:

1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, w których obowiązuje zakaz nowej zabudowy i rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną;

2) obszar narażony na zalanie Q0,2%;

3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne;

4) wyznacza się strefę ochronną od wałów o szerokości 50m od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne;

5) dla zabudowy istniejącej w granicach stref zagrożenia powodzią obowiązuje wymóg stosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi, zakaz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji;

6) dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1, zakazuje się zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 3 lit. c.

§ 10. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) strefę (po 5m od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w obrębie której obowiązują:

   a) zakaz sadzenia zieleni wysokiej,

   b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,

   c) przepisy odrębne;

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, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym 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, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;

3) wyznacza się granicę strefy ochronnej produkcji energii elektrowni słonecznych (elektrowni fotowoltaicznych) związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1U, 4-5U.

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

1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 1000m^2;

2) szerokość frontu działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 18m;

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

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

§ 12. 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 parkingowych, w ilościach wynoszących co najmniej:

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

b) 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 powierzchni całkowitej usług,

- w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży 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,

c) dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych: dla samochodów osobowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 stanowiska pracy, a dla samochodów ciężarowych:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla budynków o powierzchni całkowitej do 1000m^2,

- następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000m^2 powierzchni całkowitej,

- do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach,

d) dla zabudowy na terenach: 1-6US-UK, 1UR-CC, 1MNW-UR, 1CC: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150m^2 powierzchni całkowitej usług,

e) dla terenów cmentarzy na: 1UR-CC i 1CC - 1 miejsce parkingowe na 500m^2 powierzchni terenu cmentarza,

f) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a - c należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. d,

g) dla terenów: 1-6US-UK, 1UR-CC, 1MNW-UR, 1CC, 2U do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych oraz na terenie 1KOP-ZP, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

h) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

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

j) miejsca parkingowe można 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.

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

1) dopuszcza się lokalizację 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, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 3 lit. c, zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100kW, 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 i lit d,

c) na terenach oznaczonych symbolami: 1-2IW, 1-6US-UK, 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: 1CC, 2-3RN, 1UR-CC, 10MNW-RZM, 2-3ZP, 1MW, 3U, 13MNW-RZM, 1MNW-UR, 1KOP-ZP oraz części terenów: 1ZP, 4RN, 4-5MNW, 3MNW-RZM, 8-9MNW-RZM, 11-12MNW-RZM, 1U-RZP, 1-3ZN, 1-2WS-ZP, 7WS, 9-10WS, 11-12RN 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, z zastrzeżeniem §19 ust. 2 pkt 3 lit.c, zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW do 10MNW, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzona,

c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna.

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, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m^2 lecz nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m^2 lecz nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem §8 pkt 3 i 4):

1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym;

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

a) 10m dla terenów znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej,

b) 12m dla pozostałych terenów;

3) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym 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 2;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

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

7) odległość budynków od dróg wewnętrznych, 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;

8) 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 w 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, c, 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 c - 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 30%;

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 1000m^2 dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 500m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

5. Część terenu 6MNW leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;

b) zieleń urządzona,

c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem §8 pkt 3 i 4):

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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m^2 oraz 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy :

1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 10m;

2) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym 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, ustala się na 15m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

6) ustala się zasady kształtowania dachów dla terenu znajdującego się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się:

a) dachy dwuspadowe, symetryczne w układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;

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

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m^2 dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 120m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW-U do 5MNW-U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) drogi wewnętrzne,

c) infrastruktura techniczna.

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 pkt 3 i 4):

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

a) 10m dla terenów znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej,

b) 12m dla pozostałych terenów;

2) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym 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, ustala się na 15m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

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

7) 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 w 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, c, 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 c - 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 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 1000m^2;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 500m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-UR, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (plebania),

b) usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) drogi wewnętrzne,

c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) zakaz nowej zabudowy kubaturowej;

2) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem §8 pkt 3 i 4):

1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 10m;

2) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7m;

3) maksymalną wysokość pozostałych budowli, ustala się na 15m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów dla terenu znajdującego się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się:

a) dachy dwuspadowe, symetryczne w układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;

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

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

5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 500m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

5. Część terenu 1MNW-UR leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

6. Na części terenu 1MNW-UR położonego w strefie 50m od cmentarza - obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dot. ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW-RZM do 23MNW-RZM, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzona,

c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) zakazuje się:

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

b) działalności związanej z peletowaniem słomy,

c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

d) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej - zakazuje się lokalizowania wolnostojących silosów, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane;

3) dla terenu 18MNW-RZM w części położonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%):

a) nakazuje się zabezpieczenie przed powodzią istniejącej zabudowy w przypadku jej remontu lub modernizacji,

b) zakazuje się lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) dopuszcza się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych jedynie na dachach budynków;

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

5) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m^2 lecz nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m^2 lecz nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

7) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem §8 pkt 3 i 4):

1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym;

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

a) 10m dla terenów znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej,

b) 12m dla pozostałych terenów;

3) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym 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 2;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

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

7) odległość budynków od dróg wewnętrznych, 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;

8) ustala się zasady kształtowania dachów:

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

   c) dla budynków położonych na terenach znajdujących się w strefie „K" ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), symetryczne w układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę 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: 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, c, 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. 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 c - 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 50%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;

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) 1000m^2 dla jednego budynku jednorodzinnego,

   b) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się wskaźnik:

   a) co najmniej 1000m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 6,

b) co najmniej 2000m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;

6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 500m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

5. Dla części terenu 18MNW-RZM w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%) obowiązują ustalenia, o których mowa w §9.

6. Teren 14MNW-RZM i część terenów 12MNW-RZM, 13MNW-RZM leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

7. Na części terenów: 10MNW-RZM, 12MNW-RZM, 13MNW-RZM położonych w strefie 50m od cmentarza - obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dot. ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1RZM do 3RZM, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) zakazuje się:

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

b) działalności związanej z peletowaniem słomy,

c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

3) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem §8 pkt 3 i 4):

1) maksymalną wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą ustala się na 12m;

2) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolniczą i garaży wolnostojących 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 2;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenach znajdujących się poza strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego, 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 „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), symetryczne w układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę 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) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, c, 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. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym.

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 1,2;

4) powierzchnia nowo wydzielanej działki dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 3000m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie zagrodowej.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1U i 3U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające dla terenu 1U:

a) dla terenu 1U - produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu 1U - z wykluczeniem: elektrowni wiatrowej i biogazowni,

b) zieleń urządzona,

c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się obowiązkowe urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wewnętrznej na terenie 1U, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem §8 pkt 3 i 4):

1) maksymalną wysokość budynków usługowych ustala się na:

a) 10m dla terenu 3U znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej,

b) 12m dla terenu 1U;

2) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym 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 2;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla terenu 3U znajdującego się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się:

- dachy dwuspadowe, symetryczne w układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną 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 lit. a, 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,

b) dla terenu 1U znajdującego się poza strefą „B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, 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 60%;

2) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi na terenie 1U maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

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

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

5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m^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.

5. Na części terenu 3U położonego w strefie 50m od cmentarza - obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dot. ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy.

§ 22. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 2U, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe: usługi (usługi bezpieczeństwa i porządku, usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług rzemieślniczych kategorii B, usług sportu i rekreacji.

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem §8 pkt 3 i 4):

1) maksymalną wysokość budynków usługowych ustala się na 10m dla terenu znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej;

2) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym 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 2;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów dla terenu znajdującego się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się:

a) dachy dwuspadowe, symetryczne w układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 0%;

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

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 4U i 5U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów 4U i 5U - z wykluczeniem: elektrowni wiatrowej i biogazowni,

b) zieleń urządzona,

c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 15m;

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

3) maksymalną wysokość pozostałych budowli, ustala się na 18m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

4) 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 60%;

2) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

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

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

5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 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.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1US-UK do 6US-UK, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) publiczne usługi sportu i rekreacji,

b) publiczne usługi kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) publiczne usługi zdrowia i pomocy społecznej,

b) publiczne usługi edukacji,

c) zieleń urządzona,

d) drogi wewnętrzne,

e) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem §8 pkt 3 i 4):

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) 10m dla terenów 1-2US-UK, 5-6US-UK znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej,

b) 12m dla terenów 3-4US-UK;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 7m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

4) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenach 1-2US-UK, 5-6US-UK znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o której mowa w §8, ustala się:

- dachy dwuspadowe, symetryczne w układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną 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 lit. a, 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,

b) dla budynków położonych na terenie 4US-UK znajdującym się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w §8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), symetryczne w układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym, matowym,

c) dla budynków położonych na terenie 3US-UK znajdującym się poza strefami „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego oraz „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o których mowa w §8, 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 70%;

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

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

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1500m^2;

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

5. Część terenu 4US-UK leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 25. 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U-RZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi kultury i rozrywki) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku, usług rzemieślniczych kategorii B, usługi sportu i rekreacji,

b) produkcja w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;

4) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

5) zakaz lokalizowania silosów;

6) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;

7) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy (z zastrzeżeniem §8 pkt 1):

1) teren znajduje się w strefie: "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego, wszelkie działania podejmować zgodnie z ustaleniami §8;

2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 18m;

3) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym budynków gospodarczych ustala się na 12m;

4) maksymalną wysokość pozostałych budynków, w tym budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 7m;

5) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5m dla wiat i altan oraz 21m dla pozostałych budowli z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

6) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) teren znajduje się w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego – dachy zgodnie z ustaleniami §8 ust. 1,

b) historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym); w obiektach, które posiadały inne pokrycie niż dachówka ceramiczna stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;

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

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

4) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000m^2;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 3000m^2 powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w zabudowie zagrodowej.

5. Część terenu 1U-RZP leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

6. Na części terenu 1U-RZP położonego w strefie 50m od cmentarza - obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dot. ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy.

§ 26. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego lub cmentarza czynnego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1UR-CC, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa z zakresu: usług kultu religijnego,

b) teren cmentarza czynnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) zakaz nowej zabudowy kubaturowej;

2) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) teren znajduje się w strefie: "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego, wszelkie działania podejmować zgodnie z ustaleniami §8;

2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1227/503 (kościół p.w. św. Michała Archanioła) decyzją z dnia 24.08.1959r. obowiązują przepisy odrębne.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1RN do 22RN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa za zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci 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 terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2.

3. Dla części terenów 8-14RN w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%) obowiązują ustalenia, o których mowa w §9.

4. Część terenu 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 22RN leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

5. Na części terenów 11RN, 12RN leżą korpusy wałów, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1IE do 5IE, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki (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 2;

3) dla terenów znajdujących się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego i strefie "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne w 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.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny pompowni ścieków oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1IKP do 4IKP, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – pompowni 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 (z zastrzeżeniem §8 pkt 3 i 4):

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 5m;

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

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.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny wodociągów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1IW do 2IW, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wodociągów.

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 12m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

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 cmentarza czynnego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1CC, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren cmentarza czynnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) publiczne usługi biurowe i administracji, związane z przeznaczeniem podstawowym,

b) usługi kultu religijnego,

c) zieleń urządzona,

d) infrastruktura techniczna.

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) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 8m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

4) 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 15%;

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

§ 32. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZP do 4ZP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające dla terenów od 1ZP do 3ZP i dla części terenu 4ZP położonego poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%):

a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,

b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) parkingi z wyłączeniem terenu 4ZP,

d) urządzenia i sieci 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;

3) przeznaczenie uzupełniające dla części terenu 4ZP położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%):

a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe wyłącznie terenowe;

b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

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

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) na części terenu 4ZP położonego w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%) zakazuje się lokalizacji budowli (wiat i altan);

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

3. Na terenie 4ZP, obowiązują następujące ustalenia:

1) teren parku wpisany do rejestru zabytków pod nr A/3854/369/W, wszelkie działania podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren znajduje się w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 1.

4. Dla części terenu 4ZP w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%) obowiązują ustalenia, o których mowa w §9.

5. Część terenu 4ZP leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 33. 1. Wyznacza się teren parkingu lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KOP-ZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren parkingu,

b) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,

b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

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

2. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budowli ustala się na 7m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 85%;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 15%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,5.

4. Część terenu 1KOP-ZP leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

5. Na terenie 1KOP-ZP położonym w strefie 50m od cmentarza - obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych dot. ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZN do 4ZN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci 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 budynków.

3. Dla części terenu 1ZN w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%) obowiązują ustalenia, o których mowa w §9.

4. Teren 2ZN, 3ZN i część terenu 1ZN, 4ZN leżą w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

5. Na części terenu 4ZN leżą korpusy wałów, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1L do 3L, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - lasy, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci 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, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązuje zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

3. Dla części terenu 3L w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%) obowiązują ustalenia, o których mowa w §9.

4. Część terenu 2L leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1WS do 17WS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe 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.

3. Część terenów 9WS, 14WS, 16WS oraz tereny 10WS, 11WS leżą w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

4. Na terenach 10WS, 11WS leżą korpusy wałów, dla których obowiązują przepisy odrębne.

5. Dla terenu 10WS, 11WS w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q10%, Q1%) obowiązują ustalenia, o których mowa w §9.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1WS-ZP do 2WS-ZP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

§ 38. 1. Wyznacza się teren niesklasyfikowany oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1N, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - droga transportu rolnego.

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

3. Część terenu 1N leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

4. Na części terenu 1N leżą korpusy wałów, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KR do 15KR, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

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

3. Część terenu 9KR, 13KR leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDD do17KDD, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa.

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

3. Część terenu 10KDD, 11KDD leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDL do 3KDL, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna.

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

3. Część terenu 1KDL leży w 50m strefie ochronnej od stopy wałów, w której obowiązują przepisy odrębne.

4. Na części terenu 1KDL leżą korpusy wałów, dla których obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

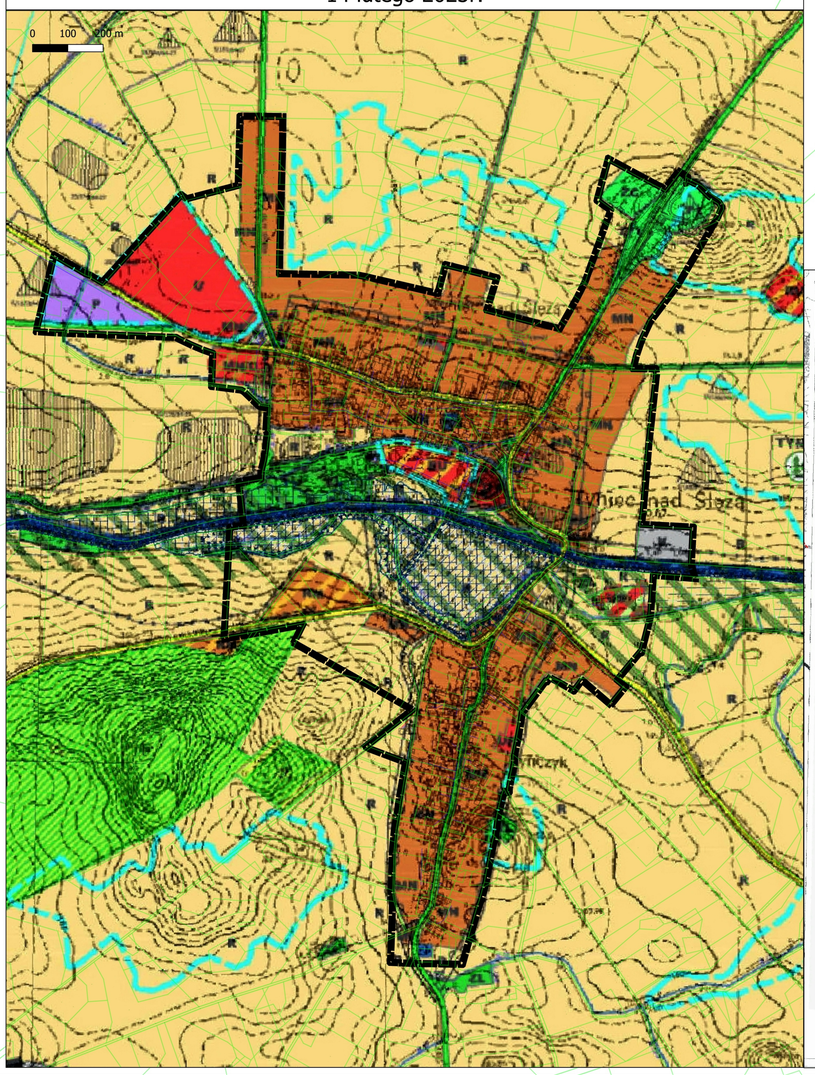
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

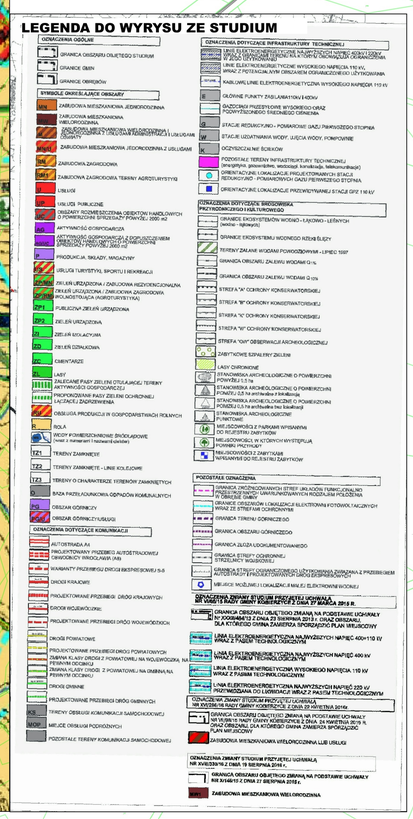
§ 43. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI TYNIEC NAD ŚLĘZĄ
rysunek planu miejscowego
w skali 1:2000

0 100 200 m

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.





LEGENDA

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6. Linia wymiarowa wraz z wymiarem
- MNW — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNW-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW-UR — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług kultu religijnego
- MNW-RZM — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej
- U — Teren usług
- US-UK — Teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
- UR-CC — Teren usług kultu religijnego lub cmentarza czynnego
- U-RZP — Teren usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- RN — Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- IE — Teren elektroenergetyki
- IKP — Teren pompowni ścieków
- IW — Teren wodociągów
- CC — Teren cmentarza czynnego
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- KOP-ZP — Teren parkingu lub zieleni urządzonej
- ZN — Teren zieleni naturalnej
- L — Teren lasu
- WS-ZP — Teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej

- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- N — Teren nieklasyfikowany (droga transportu rolnego)
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KDL — Teren drogi lokalnej
- Zieleń izolacyjna wewnętrzna
- Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego
- Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego
- Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony zabytków archeologicznych
- Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- Stanowisko archeologiczne wraz z numerem
- Obszar zabytkowego parku wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do ewidencji zabytków
- Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza
- Oś wału przeciwpowodziowego
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q10%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1%
- Obszar narażony na zalanie Q0,2%
- Strefa ochronna wałów, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące zagospodarowania

Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr .....
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia .....
DZ. URZ. WOJ. .....
Ogłoszony: .....

Licencja nr TN.430.228.2023_0223_P 06.02.2023
Wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego
układ współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18

J13

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.).
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 (Dz. U. z 2024 poz. 266).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2024 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 ze zm.) utworzony zostaje zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślężą obejmujący:

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 pkt 1.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślęzą

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec nad Ślęzą sporządzony został na podstawie uchwały nr XLIII/825/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 listopada 2022 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 sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wsi Tyniec nad Ślęzą jest przede wszystkim: -zmiana wskaźnika min. pow. działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej na 1000m ^{2} oraz włączenie do jednego planu miejscowego kilku 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.

Po analizie przestrzennej istniejącej zabudowy i zagospodarowania wsi, oceniono, iż ustalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego i sposobu zagospodarowania terenów powinny zachowywać parametry zbieżne z parametrami istniejącej zabudowy. W tym celu ustalono odpowiednią wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej. Aby także odzwierciedlić charakter zabudowy jednorodzinnej w obszarze wiejskim, wymagane było również ustalenie odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi, które sytuowane są na jednej działce budowlanej. W granicach planu znajdują się także duże niezabudowane działki, które zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi nie muszą być podzielone na poszczególne działki budowlane przed ich zabudowaniem. Wskazanie parametru odległości pomiędzy nowo wznoszonymi budynkami mieszkalnymi na jednej działce w §15 ust. 3 pkt 6, §19 ust. 3 pkt 6 oraz §17 ust.3 pkt6, §18 ust. 3 pkt 6 uchwały, pozwoli na zachowanie istniejącego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej również na nowo zabudowywanych działkach budowlanych. Uważamy, że utrzymanie charakteru i zasad zabudowy istniejących i nowych terenów inwestycyjnych w zakresie charakterystycznych parametrów zabudowy jest szczególnie ważne w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest to podstawowe zadanie planu miejscowego w kształtowaniu zasad zabudowy i zagospodarowania jak również ładu przestrzennego i krajobrazu, które zapobiega powstawaniu konfliktów przestrzennych, powodowanych przez nową zabudowę. Zgodnie z obowiązującym w Polsce prawodawstwem brak jest obowiązku i potrzeby podziału na działki budowlane nowych dużych obszarów inwestycyjnych. Inwestor może wznieść szereg budynków mieszkalnych na jednej działce, bez konieczności zachowania odległości od granic działek – powoduje to zmianę charakteru zainwestowania w stosunku do terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Zastosowane zapisy mają na celu uregulowanie ww. kwestii w zgodzie z zasadami architektury, urbanistyki i ładu przestrzennego. Zapisy zawarte w §15 ust. 3 pkt 6, §19 ust. 3 pkt 6 dotyczą zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych (jako przeznaczenie podstawowe) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym, są także częścią szczególną ustaleń z zakresu ochrony ładu przestrzennego i ochrony krajobrazu i jako takie zostały zamieszczone w ustaleniach szczegółowych. Ustalenia przedmiotowe są uzasadnione i wręcz wymuszone przez art.1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także art.15 ust. 2 pkt 2 i mogą być wyrażone w postaci nakazów, zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu

terenów, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analogiczne zapisy są w zakresie terenów mieszkaniowo-usługowych, zawartych w §17 i §18, przy czym zasady sytuowania budynków na jednej działce dotyczą wyłącznie budynków mieszkalnych.

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) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;

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 XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. 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 wsi Tyniec nad Ślęzą.