



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 maja 2017 r.

Poz. 2368

### UCHWAŁA NR XXIX/176/17 RADY GMINY DOMANIÓW

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XII/66/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów przyjętego uchwałą nr XXIX/164/01 Rady Gminy Domaniów z dnia 11 września 2001 r., zmienionego uchwałą nr XLIII/206/10 z dnia 19 maja 2010 r., uchwałą nr XLIV/292/14 z dnia 15 kwietnia 2014 r., uchwałą nr V/27/15 z dnia 18 marca 2015 r., Rada Gminy Domaniów uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów, przyjętego uchwałą nr XXIX/187/13 Rady Gminy Domaniów z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów (Dz. U. Woj. Dol. z dnia 23 lipca 2013 r., poz. 4463), zwaną dalej planem, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załączniki do planu stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o liczbie połaci dachowych większej niż dwie, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $12^{\circ}$ ;
- 4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach, nie będący dachem płaskim, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż  $12^{\circ}$ ;
- 5) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć dystrybucyjne naziemne, podziemne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, która w całości znajduje się pod ziemią,
  - c) takich części budynku, które wystają przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
  - e) docieplenia,
  - f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
    - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
    - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 25% dotychczasowej szerokości,
    - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 25%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 7) **niskoemisyjnym lub nieemisyjnym źródle ciepła** – należy przez to rozumieć źródło ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, a także oparte na paliwach ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej, w tym pompach ciepła i kolektorach słonecznych oraz ekologicznych paliwach stałych;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
  - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
  - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, loggie, galerie, tarasy, schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,

- c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0 m;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 11) **terenowych urządzeniach sportowych** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, place do gry i place zabaw;
- 12) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura i sale konferencyjne, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
- b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 15) **symbolu** - należy przez to rozumieć oznaczenie literowe terenu i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie dla zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) obiekt ujęty w rejestrze zabytków;
- 8) obiekt objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 9) granica strefy A ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą strefy W ochrony konserwatorskiej;
- 10) granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi Piskorzów ujętym w ewidencji zabytków;
- 11) zabytek archeologiczny;
- 12) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 13) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochroną;
- 14) wymiary.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana, jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespół takich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN**;

- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa** rozumiana, jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych i obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) **zabudowa usługowa** rozumiana, jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki, zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, usług wystawienniczych i targowych, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, rzemiosła, usług publicznych, w tym: opieki społecznej i socjalnej, kultury i rozrywki, edukacji, administracji publicznej, świetlice wiejskie, oznaczona na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) **usługi publiczne** rozumiane, jako obiekty i urządzenia przeznaczone do realizacji funkcji publicznych związanych z zaspokajaniem potrzeb religijnych, takie jak świątynie i kaplice, oznaczona na rysunku planu symbolem **UP**;
- 5) **sport i rekreacja** rozumiana, jako obiekty i urządzenia, w tym terenowe urządzenia sportowe, związane ze sportem i rekreacją, kulturą, oświatą, zakwaterowaniem turystycznym i rekreacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolem **US**;
- 6) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **RM**;
- 7) **zieleń urządzone** rozumiana, jako zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 8) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **WS**;
- 9) **drogi publiczne** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-G, KD-Z, KD-D**;
- 10) **drogi wewnętrzne** rozumiane, jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 11) **infrastruktura techniczna – wodociągi** rozumiana, jako obiekty i urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę, oznaczona na rysunku planu symbolem **W**.

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnym przebiegu, określona, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
  - a) 5,0 m, 6,0 m, 6,2 m, 8,0 m, 8,2 m, 8,4 m, 10,0 m od terenu KD-G,
  - b) 3,0 m, 4,9 m, 6,0 m, 6,2 m, 6,6 m, 6,7 m, 7,0 m, 7,1 m, 8,0 m, 8,2 m, 9,1 m, 10,0 m, 10,2 m, 14,5 m, 37,5 m od terenów KD-Z,
  - c) 6,0 m, 14,8 m od terenu KD-D,
  - d) 6,0 m, 8,0 m, 10,0 m, 10,3 m, 14,0 m, 20,0 m od terenów KDW;
- 2) obowiązująca linia zabudowy o nieregularnym przebiegu określona, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
  - a) 10,2 m, 12,2 m od terenu KD-D;
  - b) 6,0 m, 13,4 m, 26,4 m od terenów KDW;
- 3) wysokości zabudowy ustalonej w ustaleniach szczegółowych nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

**§ 8.** Na obszarze objętym planem, dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu oraz funkcję, dopuszcza się:

- 1) remont, przebudowę;
- 2) rozbudowę o nie więcej niż 25% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;
- 3) nadbudowę o nie więcej niż 3,0 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny:
  - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - c) RM jako tereny zabudowy zagrodowej,
  - d) US jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**§ 10. 1.** Ustala się granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody oznaczoną na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 2, obowiązuje:

- 1) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- 2) odprowadzanie wód opadowych, w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 3) zagospodarowanie terenu zielenią;
- 4) odprowadzanie poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

**§ 11.** Na każdym terenie dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. 1.** Uwzględnia się ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/1278/419/W z dnia 30.09.1987 r., oznaczonego na rysunku planu - Kościół Filialny p.w. Św. Michała Archanioła.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują działania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 13. 1.** Obejmuje się ochroną obiekty, obszary i zespoły wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

2. Dla obiektów, obszarów i zespołów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji;
- 2) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;

- 3) w przypadku rozbudowy obiektu stworzenie harmonijnej całości z istniejącą częścią;
- 4) zachowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- 5) eliminowanie obiektów i ich elementów, które zniekształcają historyczne założenie m.in.: komórki, garaże, a także obiekty dysharmonizujące, w tym obiekty tymczasowe.

**§ 14. 1.** Ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń szczegółowych, ustala się następujące wymogi:

- 1) prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną;
- 2) nakaz zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, w tym przebiegu dróg, historycznych, kamiennych nawierzchni oraz układu i gabarytu zabudowy;
- 3) zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5) zakaz umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 6) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 8) nakaz zachowania cech zabudowy historycznej, przy przebudowie, w tym elementów wykończenia elewacji, geometrii i pokrycia dachu oraz rodzaju materiałów budowlanych;
- 9) obowiązują działania rewaloryzacyjne.

**§ 15. 1.** Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu, tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi Piskorzów ujętym w ewidencji zabytków.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń szczegółowych, ustala się następujące wymogi:

- 1) nakaz zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, w tym przebiegu dróg, historycznych, kamiennych nawierzchni oraz układu i gabarytu zabudowy;
- 2) nakaz zachowania cech zabudowy historycznej przy przebudowie, w tym elementów wykończenia elewacji, geometrii i pokrycia dachu oraz rodzaju materiałów budowlanych;
- 3) nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg i innych miejsc publicznych;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 7) obowiązują działania rewaloryzacyjne.

**§ 16. 1.** Ustala się strefę W ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń szczegółowych, ustala się następujące wymogi:

- 1) obowiązują wyłącznie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- 2) dla dopuszczalnych prac ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 17.** Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 18.** 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne nr AZP 8/65/83-29, AZP 9/66/83-29, AZP 17/16/84-29, AZP 18/17/84-29, AZP 37/299/84-29, AZP 38/300/84-29, oznaczone na rysunku planu.

2. W obrębie zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1, zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki:
  - a) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla terenów MN,
  - b) nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup> dla terenów MN/U,
  - c) nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> dla terenów U, UP,
  - d) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla terenu US,
  - e) nie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup> dla terenu 1ZP,
  - f) nie mniejsza niż 100 m<sup>2</sup> dla terenów 2ZP, 3ZP,
  - g) nie mniejsza niż 10 m<sup>2</sup> dla terenu W;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) nie mniejsza niż 20,0 m dla terenów MN, MN/U,
  - b) nie mniejsza niż 10,0 m dla terenów U, UP, 2ZP, 3ZP,
  - c) nie mniejsza niż 25,0 m dla terenów US, 1ZP,
  - d) nie mniejsza niż 5,0 m dla terenu W;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki, w stosunku do pasa drogowego, prostopadły z tolerancją 30°.

**§ 20.** 1. Ustala się strefę ochronną w odległości 7,5 m od osi istniejącej linii energetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń szczegółowych, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

**§ 21.** 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 2 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych;
- 5) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 6) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) sieci dystrybucyjne, z wyłączeniem sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz sieci gazowych wysokiego ciśnienia;

- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
  - 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
3. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

**§ 22.** Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja, realizowanych jako obiekty wolno stojące, wbudowane lub na terenie, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 2) na terenach MN i MN/U urządzenie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) na terenach U i UP:
  - a) dla usług handlu i gastronomii urządzenie nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla innych usług, w tym usług publicznych urządzenie nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) na terenie US urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na każdego zatrudnionego;
- 5) na terenach RM urządzenie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, wliczając w to garaż;
- 6) na terenach ZP i W nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania;
- 7) realizacja miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej dopuszczalna jest na terenie przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych z wyłączeniem drogi KD-G;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 23. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
  - b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.



4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiaty i altany dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte:

- 1) dla terenów 1MN, 7MN w §13, §15, §17 i §18;
- 2) dla terenów 2MN, 3MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN w §15, §17 i §18.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 800 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa:

- 1) dla terenu 1MN z terenów 1KD-G i 1KD-D;
- 2) dla terenu 2MN z terenu 2KD-Z;
- 3) dla terenu 3MN z terenów 1KD-G i 4KDW;
- 4) dla terenów 6MN, 10MN z terenu 2KD-Z;
- 5) dla terenu 7MN z terenów 2KD-Z i 3KDW;
- 6) dla terenu 8 MN z terenów 2KD-Z i 4KDW;
- 7) dla terenu 11MN z terenu 3KDW;
- 8) dla terenu 12MN z terenu 4KDW.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN, 13MN, 14MN**, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połąci dachu,
  - b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;

2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiaty i altany dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $38^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym matowym.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,3;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

- 1) dla terenu 4MN ustalenia zawarte w § 15, § 17 i § 18;
- 2) dla terenu 13MN ustalenia zawarte w § 17;
- 3) dla terenu 14MN ustalenia zawarte w § 15 i § 17.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa:

- 1) dla terenu 4MN z terenów 1KD-G i 4KDW;
- 2) dla terenu 13MN z terenu 4KDW;
- 3) dla terenu 14MN z terenów 2KD-Z i 5KDW.

**§ 25.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $35^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym matowym;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $35^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym matowym.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 13, § 15, § 17 i § 18.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 800 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 2KDW.

**§ 26.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) budynki w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

3) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym;

4) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;

2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,7;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 13, § 15, § 17 i § 18.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 800 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 2KD-Z.

**§ 27.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) budynki w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

3) zabudowa usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;

4) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $38^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym;

5) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;

2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $35^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym;

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,3;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuje:

1) dla terenu 1MN/U ustalenia zawarte w § 17;

2) dla terenu 2MN/U ustalenia zawarte w § 15, § 17 i § 18.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa:

1) dla terenu 1MN/U z terenów 1KD-G i 1KDW;

2) dla terenu 2MN/U z terenów 1KD-G, 1KD-D i 1KDW.

**§ 28. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) budynki w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

3) zabudowa usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;

4) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $38^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym;

5) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;

2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 13, § 15, § 17 i § 18.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 800 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KD-G.

**§ 29.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN/U**, **5MN/U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 3) zabudowa usługowa może stanowić 100% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej;
- 4) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym;
- 5) zakaz stosowania:
  - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

- 1) dla terenu 4MN/U ustalenia zawarte w § 13, § 15, § 17 i § 18;
- 2) dla terenu 5MN/U ustalenia zawarte w § 15, § 17 i § 18.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 800 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa:

- 1) dla terenu 4MN/U z terenu 1KD-G;

2) dla terenu 5MN/U z terenów 2KD-Z i 4KDW.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 3) zakaz stosowania:
  - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 15, § 17 i § 18.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 400 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 1KD-G i 1KD-D.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) terenowe urządzenia sportowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 3) zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się z dachami o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 25°, kryte gontem bitumicznym w kolorze ceglastym.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, 3, 5, 6 i § 17 i § 18.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 400 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 2KD-Z i 4KDW.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 12 - § 18.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 2KD-Z i 2KDW.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona,

c) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;

2) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°;

3) zakaz stosowania:

a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

b) tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się obiekty tymczasowe.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,3;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 15, § 17 i § 18.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 800 m<sup>2</sup>.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KD-G.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie większa niż 9,0 m;

2) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i inwentarskich nie większa niż 10,0 m;

3) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;

4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

1) dla terenu 1RM ustalenia zawarte w § 17 i § 18;

2) dla terenów 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM ustalenia zawarte w § 13, § 15, § 17 i § 18.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa:

1) dla terenu 1RM z terenu 1KD-Z;

2) dla terenu 2RM z terenów 1KD-G i 1KD-D;

3) dla terenu 3RM z terenu 1KD-G;

4) dla terenu 4RM z terenów 2KD-Z i 2KDW;

5) dla terenu 5RM z terenów 1KD-G, 2KD-Z i 4KDW;

6) dla terenów 6RM, 9RM z terenów 2KD-Z i 3KDW;

7) dla terenów 7RM, 8RM z terenów 2KD-Z i 4KDW;

8) dla terenu 10RM z terenów 3KDW i 5KDW.

§ 35.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) zakaz budowy budynków;

2) zachowanie istniejących pozostałości dawnego cmentarza.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obowiązuje zachowanie i konserwacja elementów historycznego układu przestrzennego dawnego cmentarza ewangelickiego, w tym, historyczne ogrodzenie, nagrobki, zieleń;



2) obowiązują ustalenia zawarte w § 13, § 15 i § 17.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 5000 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KD-G przez teren 1US.

**§ 36. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ZP, 3ZP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 15 i § 17.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 100 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa:

- 1) dla terenu 2ZP z terenu 2KD-Z;
- 2) dla terenu 3ZP z terenów 2KD-Z i 2KDW.

**§ 37. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszcza się urządzenia wodne.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §15, §17 i §18.

**§ 38. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-G** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 11,3 m, 22,4 m, 23,9 m;
- 2) droga klasy głównej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 6, § 17 i § 18.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Z, 2KD-Z** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 12,0 m, 15,3 m, 18,5 m, 20,7 m;

2) droga klasy zbiorczej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuje ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 6, § 17 i § 18.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 10,0 m;

2) droga klasy dojazdowej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuje ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 6, § 17 i § 18.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 4,5 m, 4,7 m, 6,0 m, 6,4 m, 7,5 m, 9,5 m, 10,0 m, 10,8 m, 12,4 m, 15,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

- 1) dla terenu 1KDW w § 17;
- 2) dla terenu 3KDW, ustalenia zawarte w §15 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 6 i § 17.
- 3) dla terenów 2KDW, 4KDW, 5KDW ustalenia zawarte w §15 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i 6, § 17 i § 18.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują: infrastruktura techniczna – wodociągi.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 8,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 15, § 17 i § 18.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 10 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KD-D.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów

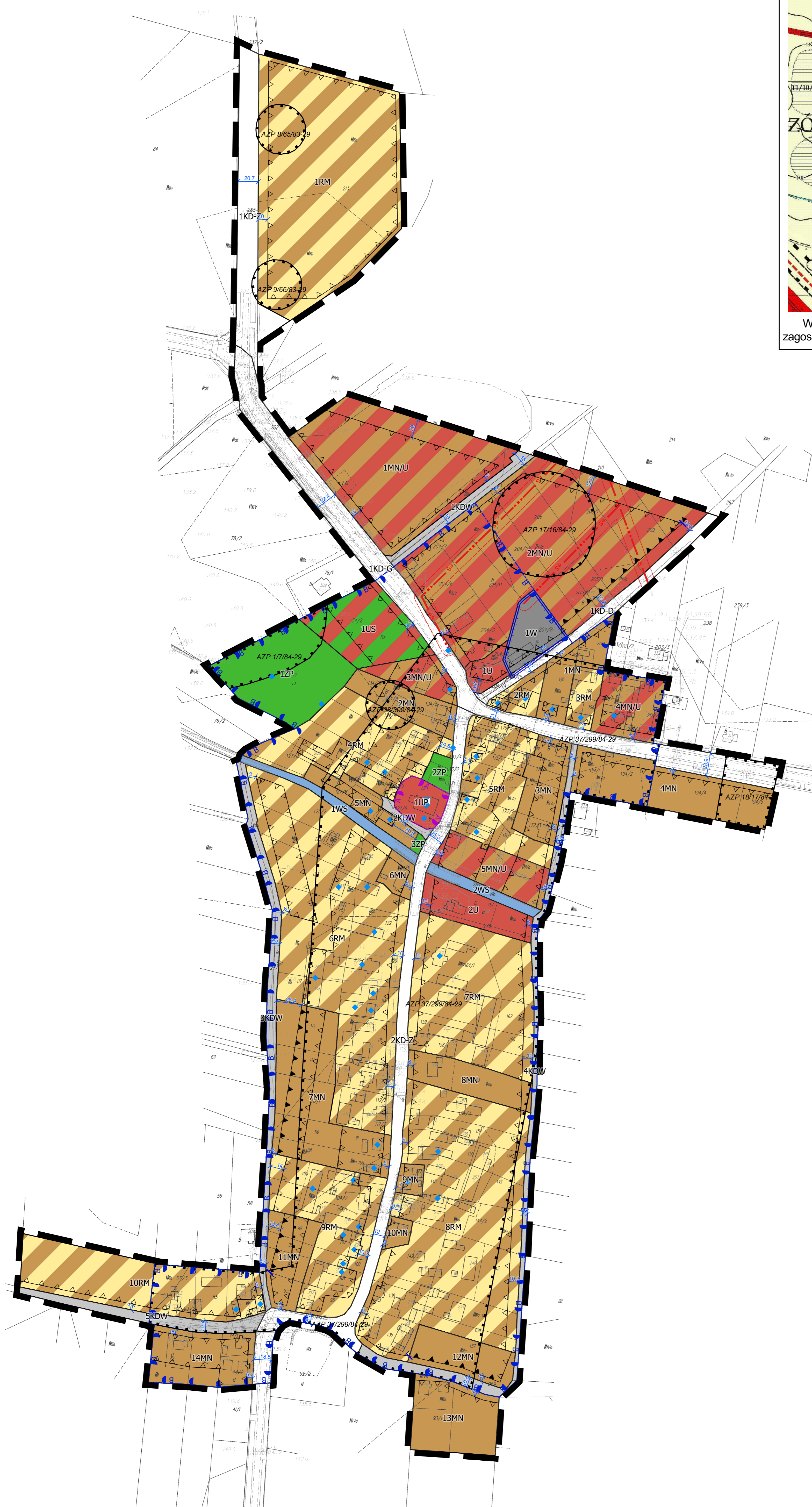
§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Domaniów:  
*Z. Żygadło*

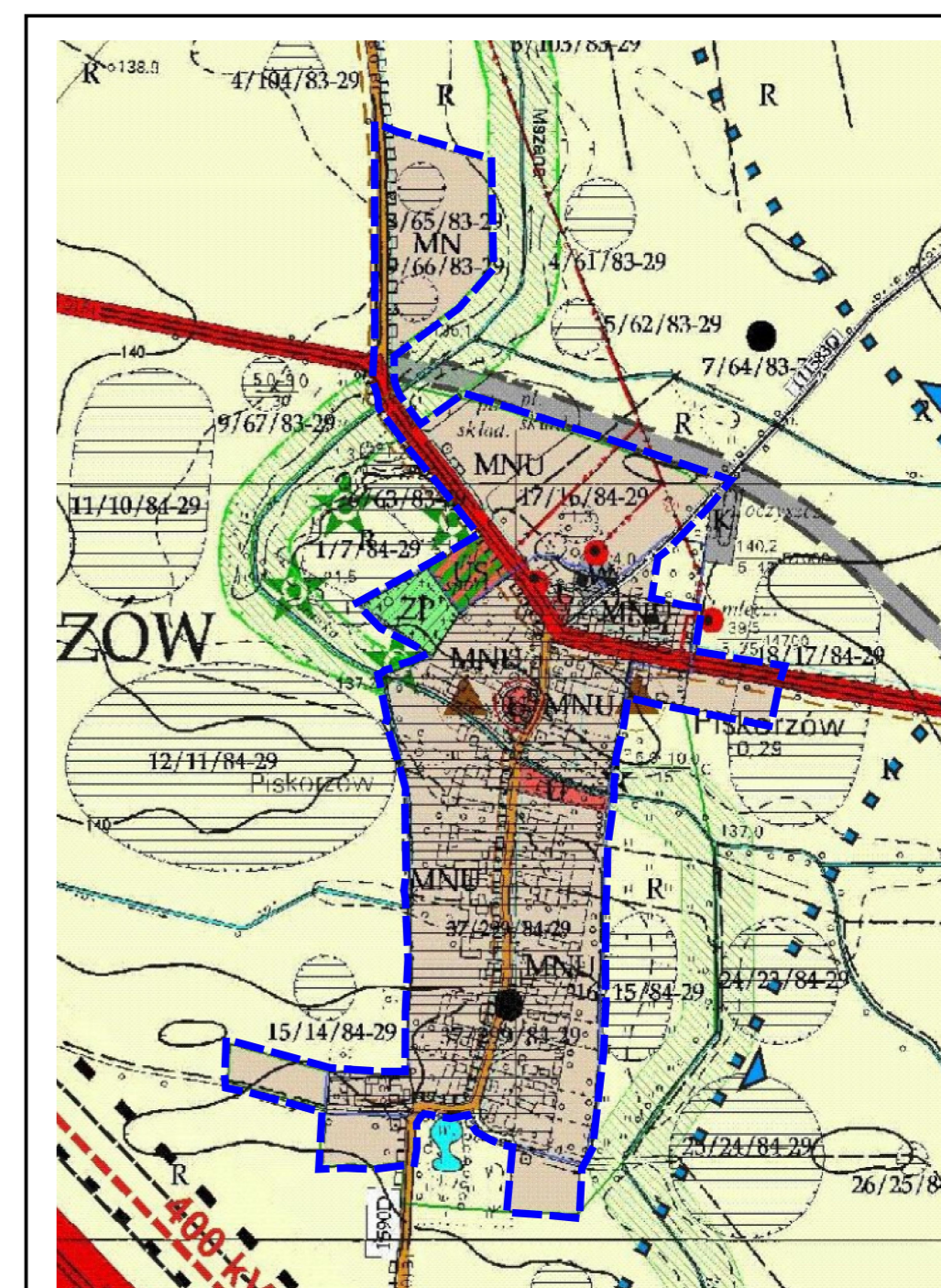


## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi Piskorzów w gminie Domaniów

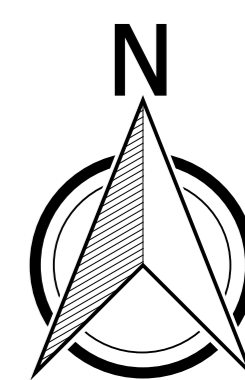
### RYСУNEK PLANU



100 0 100 200 m



Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów"



### Legenda

#### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie dla zabytków archeologicznych
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UP - tereny usług publicznych
- US - tereny sportu i rekreacji
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KD-G - tereny dróg publicznych klasy głównej
- KD-Z - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KD-W - tereny dróg wewnętrznych
- W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
- obiekt ujęty w rejestrze zabytków
- obiekt objęty ochroną na podstawie ustaleń planu
- granica strefy A ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą strefy W ochrony konserwatorskiej
- granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi Piskorzów ujętym w ewidencji zabytków
- zabytek archeologiczny
- granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną
- wymiary

Załącznik Nr 1 do Uchwały  
Nr XXIX/176/17  
Rady Gminy Domaniów  
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

skala  
rysunku  
1:2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/176/17

Rady Gminy Domaniów z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do projektu zmiany planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Domaniów postanawia co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.03.2017 r. przez TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, pl. Powstańców Śl. 20, 53-314 Wrocław.

**Uzasadnienie**

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.03.2017 r. przez TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, w tym dla poszczególnych części:

- 1) część 1 - wprowadzenie oznaczeń stacji transformatorowych miałyby charakter wyłącznie informacyjny, co jest sprzeczne z zasadami techniki prawodawczej. Ponadto na wszystkich terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, za wyjątkiem dróg, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczone są urządzenia towarzyszące. Pojęcie urządzeń towarzyszących zostało wyjaśnione w §3 pkt 12 uchwały, zgodnie z którym pod tym pojęciem należy rozumieć m.in. infrastrukturę techniczną, natomiast pojęcie infrastruktury technicznej zostało wyjaśnione w §3 pkt 5, zgodnie z którym należy przez nią rozumieć naziemne lub podziemne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne. W myśl powyższego stacja transformatorowa jest urządzeniem, dlatego należy uznać, iż ich lokalizacja zgodnie z ustalenia zmiany planu jest możliwa na każdym z wyżej wskazanych terenów. Z tego względu uwaga w tej części jest bezprzedmiotowa.
- 2) część 2 - zgodnie §21 ust. 2 pkt 1 projektu na obszarze zmiany planu dopuszcza się sieci dystrybucyjne z wyłączeniem sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz sieci gazowych wysokiego ciśnienia. Ponadto zgodnie z ustaleniami §21 ust. 2 pkt 5 projektu planu linie kablowe sieci elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie, jako podziemne. W związku z tym należy uznać, iż prowadzenie kabli energetycznych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych jest dopuszczalne. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych regulowana jest przez przepisy odrębne - art. 39 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.). Z tego względu uwaga w tej części jest bezprzedmiotowa.
- 3) część 3 - w projekcie planu wyznaczone zostały strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 7,5 m w każdą stronę od osi linii. W strefie ochronnej zgodnie z ustaleniami §19 ust. 2 *obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi*. Ponadto ustalenie w planie opiniowania przez osoby trzecie wykracza poza zakres kompetencji rady gminy w stanowieniu prawa miejscowego wynikającego z przepisu art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym należy uznać, iż uwaga w tej części jest bezprzedmiotowa.
- 4) część 4 - ustalenia projektu planu dopuszczają na poszczególnych terenach lokalizację urządzeń towarzyszących, w tym infrastruktury technicznej (zapisy §3 pkt 12 i §3 pkt 5 projektu planu). Ponadto lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych regulowana jest przez przepisy odrębne - art. 39 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 ze zm.).
- 5) część 5 - lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych jest związana z koniecznością wyznaczenia ich stref ochronnych, w związku z tym nie jest możliwe dopuszczenie ich lokalizacji bez wskazania ich przebiegu. Modernizacja istniejących linii napowietrznych możliwa jest na podstawie przepisów odrębnych. Stacje transformatorowe zawierają się w urządzeniach towarzyszących,

które są dopuszczone jako przeznaczenie uzupełniające na poszczególnych terenach (odpowiedzenie zapisy zawarto w Rozdziale 2 projektu zmiany planu).

- 6) część 6 - wydzielenie działek przeznaczonych na urządzenia infrastruktury technicznej jest możliwe na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.).
- 7) część 7 - zapis "na warunkach określonych przez zarządcę sieci" wykracza poza zakres kompetencji rady gminy w stanowieniu prawa miejscowego wynikającego z przepisu art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Znajduje to odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowym, w tym wyrokach WSA: z dnia 12 maja 2015 r. nr II SA/WR 206/15, z dnia 24 grudnia 2015 r. nr II SA/WR 196/15.
- 8) część 8 - zapis, że skablowanie lub przebudowa istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych będzie możliwe wyłącznie na koszt i na wniosek zainteresowanych Inwestorów w porozumieniu z TAURON Dystrybucja S.A. wykracza poza zakres kompetencji rady gminy w stanowieniu prawa miejscowego wynikającego z przepisu art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/176/17

Rady Gminy Domaniów z dnia 26 kwietnia 2017 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Domaniów stwierdza, że:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.** 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.