



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 stycznia 2023 r.

Poz. 476

UCHWAŁA NR LII/344/22 RADY GMINY DOMANIÓW

z dnia 28 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polwica w gminie Domaniów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 - tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 - tekst jednolity z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXII/216/21 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 czerwca 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polwica w gminie Domaniów oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów (uchwała nr V/27/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 18 marca 2015 r.) Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Polwica w gminie Domaniów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **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, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających 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 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;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć budynek, na której powinna być usytuowana jego ściana frontowa na wszystkich kondygnacjach (znajdująca się od strony frontu działki), przy czym obowiązek ten dotyczy wyłącznie budynków mieszkalnych lub usługowych, położonych w odległości mniejszej niż 20 m od tej linii; 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;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, z wyłączeniem:
 - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów,
 - c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu,
 - d) usług związanych ze zbieraniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o szerokości i wysokości nie mniejszej niż 3 m, z dopuszczeniem przejść i przejazdów przez tę zieleń;
- 11) **zieleni kompozycyjnej** – należy przez to rozumieć szpaler drzew, z dopuszczeniem przejść i przejazdów przez tę zieleń.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;
- 6) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) zieleń izolacyjna;
- 10) zieleń kompozycyjna;
- 11) granica obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji;
- 12) przeznaczenia terenów.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5. W obszarze objętym zmianą planu wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i usługowej – **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 4) tereny usług – **U**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji – **US**;
- 6) tereny produkcyjno-usługowe – **P/U**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**;
- 8) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – **RU**;
- 9) teren zieleni urządzonej – **ZP**;

- 10) tereny ogrodów działkowych – **ZD**;
- 11) teren zieleni rolniczej – **ZR**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – **E**;
- 13) teren dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 14) teren dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. Na całym obszarze planu:

- 1) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem remontu, odbudowy, przebudowy; przy czym zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów oraz dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;
- 3) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie, poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie, pod warunkiem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zielen jako teren biologicznie czynny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenie określone w pkt 2 nie dotyczy:
 - a) inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) terenów 2P/U oraz RU;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MN/U - do terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) MW – do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego,
- d) US, ZP, ZD - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- e) RM - do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 18 - § 19.

4. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w § 21.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych poniżej i oznaczonych na rysunku planu:

- 1) cmentarz rodowy, na pn.- wsch. od wsi, 1887 r.;
- 2) mauzoleum – grobowiec, 1887 r.;
- 3) zespół folwarczny:
 - a) dom mieszkalny nr 24, pocz. XX w.,
 - b) zabudowania gospodarcze nr 24,
 - c) budynek gospodarczy - pld.-zach. część folwarku,
 - d) budynek gospodarczy - po wsch. stronie drogi, dz. 93/8,
 - e) brukowana nawierzchnia,
 - f) park pałacowy, k. XIX w.;
- 4) dom mieszkalny nr 11;
- 5) dom mieszkalny nr 12;
- 6) stodoła nr 12;
- 7) dom mieszkalny nr 13;
- 8) transformator przy nr 13;
- 9) dom mieszkalny nr 14;
- 10) dom mieszkalny nr 15;
- 11) budynek gospodarczy nr 15;
- 12) ogrodzenie (słupki) nr 15;

- 13) dom mieszkalno-gospodarczy nr 18;
- 14) budynek gospodarczy nr 18;
- 15) dom mieszkalny nr 21;
- 16) dom mieszkalny nr 22, ok. 1925 r.;
- 17) dom mieszkalny nr 34.;
- 18) zespół budynków d. fabryki, nr 35:
 - a) dom mieszkalny,
 - b) magazyn I,
 - c) magazyn II.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 oraz pkt 3 lit. f), ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznego układu i kompozycji zieleni;
- 2) zakaz nasadzeń niezgodne z pierwotną kompozycją założenia.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, pkt 3 lit a)-e), pkt 4-18, ustala się:

- 1) nakaz zachowania cech historycznych, w tym gabarytów, geometrii dachu oraz proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) nakaz zachowania lub odtworzenia stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, elementów wykończenia elewacji oraz detali architektonicznych, zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu;
- 3) nakaz zachowania usytuowania, zgodnie z historycznym obrysem obiektu;
- 4) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana parametrów użytkowych lub technicznych obiektów, a także polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, z zastosowaniem materiałów i wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym, z zastrzeżeniem pkt 1-3;
- 5) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 6) nakaz montowania zewnętrznych instalacji technicznych (w tym kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych oraz innych urządzeń technicznych, w tym ogniw fotowoltaicznych), w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji oraz dachów budynków, w tym ich kolorystyki;
- 7) zakaz możliwości wykonania docieplenia zewnętrznych ścian budynku bez zachowania: charakteru, faktury, oraz stylu istniejących elewacji, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych.

4. Wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą zespół pałacowo-folwarczno-parkowy, w granicach wskazanych na rysunku planu.

5. W granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust 4, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nakaz zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, w tym przebiegu dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni, historycznych kamiennych nawierzchni oraz układu i gabarytów zabudowy;
- 2) nakaz zachowania cech zabudowy historycznej, przy budowie lub przebudowie, w tym elementów wykończenia elewacji, geometrii i pokrycia dachu oraz rodzaju materiałów budowlanych;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych, elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych;

- 5) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne: należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- 6) zakaz wznoszenia nowych obiektów na terenie parku, za wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczno – archeologiczne;
- 7) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół oraz zakaz budowy wtórnych ogrodzeń;
- 8) nakaz budowy ogrodzeń o cechach ogrodzeń historycznych, w tym z użyciem drewna, wyrobów ceramicznych, wyrobów metalowych, wyrobów stalowych oraz które posiadają co najmniej 30% powierzchni, liczonej po obrysie w rzucie pionowym, przeznaczonej na prześwity;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych o przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 10) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 11) zakaz budowy obiektów i urządzeń technicznych zniekształcających historyczny układ przestrzenny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 12) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych oraz reklam wolno stojących.

6. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Polwica oraz zabudowę historyczną, w granicach wskazanych na rysunku planu.

7. W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust 6, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) nakaz zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, w tym przebiegu dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni, historycznych kamiennych nawierzchni oraz układu i gabarytów zabudowy;
- 2) nakaz zachowania cech zabudowy historycznej, przy budowie lub przebudowie, w tym elementów wykończenia elewacji, geometrii i pokrycia dachu oraz rodzaju materiałów budowlanych;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 4) nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych, elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych;
- 5) nakaz budowy ogrodzeń o cechach ogrodzeń historycznych, w tym z użyciem drewna, wyrobów ceramicznych, wyrobów metalowych, wyrobów stalowych oraz które posiadają co najmniej 30% powierzchni, liczonej po obrysie w rzucie pionowym, przeznaczonej na prześwity;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych o przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 7) zakaz budowy obiektów i urządzeń technicznych zniekształcających historyczny układ przestrzenny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 8) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych oraz reklam wolno stojących;
- 9) zakaz stawiania wolno stojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach, na tyłach posesji).

§ 9. 1. W obszarze planu ujawnia się stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu:

- 1) stanowisko nr 21/72/84-30 AZP – osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej, osada pradziejowa;
- 2) stanowisko nr 26/94/84-30 AZP – wieś o metryce średniowiecznej i nowożytnej.

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

3. Dla całego obszaru objętego planem, wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. W obszarze planu przestrzeni publiczną stanowią tereny:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej – US, ZP;
- 2) dróg publicznych – KDZ, KDL, KDD.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów 1MN, 3MN, 13MN, 14MN, 1MN/U - 5MN/U, 1P/U - 3P/U, 1US, 1ZP, 2ZP - 1200 m²,
 - b) dla terenów 2MN, 4MN - 12MN, 1MW, 2MW, 1U - 7U - 800 m²,
 - c) dla terenów 3ZP, 4ZP – 2000 m²,
 - d) dla terenu 1E – 20 m²,
 - e) dla terenów RU, RM, ZR – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów 1MN, 3MN, 13MN, 14MN, 1MN/U - 5MN/U, 1P/U - 3P/U, 1US, 1ZP - 4ZP – 24 m,
 - b) dla terenów 2MN, 4MN - 12MN, 1MW, 2MW, 1U - 7U – 20 m,
 - c) dla terenu 1E – 2 m,
 - d) dla terenów RU, RM, ZR – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Ustala się:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wyznacza się strefy o szerokości 7 m (po 3,5 m od osi linii), w obrębie których obowiązują:
 - a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m,
 - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,
 - c) przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji, określone w wymaganiach przepisów odrębnych;
- 3) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy lub przełożenia oraz z zapewnieniem dostępu na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne klasy zbiorczej (KDZ) – drogę powiatową nr 1591D w kierunku miejscowości Pełczyce oraz w kierunku miejscowości Piskorzówek, drogę powiatową nr 1592D w kierunku miejscowości Wierzbno oraz w kierunku miejscowości Kuny.

2. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej – KDZ;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej – KDL;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej – KDD;
- 4) drogi wewnętrzne – KDW.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość nie może być mniejsza niż 5 m;
- 2) zapewnienie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 3 m x 3 m w miejscach skrzyżowań.

4. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających dróg.

§ 14. 1. W zakresie miejsc postojowych:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) dla obiektów handlowych i gastronomicznych – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zakładów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, placów składowych – 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 1 miejsca na 5 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
 - d) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. b-c – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - a) terenowych miejsc do parkowania,
 - b) wiat,
 - c) garaży, w tym: wolno stojących, wbudowanych lub podziemnych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

- 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) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach,
 - c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) z rozdzielczej sieci wodociągowej;
- 2) z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) w razie braku możliwości przyłączenia do tej sieci dopuszcza się budowę szczelnych, bezodpływowych zbiorników.

§ 19. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz - dopuszcza się lokalne i indywidualne zbiorniki gazu.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 22. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10. Stawki procentowe

§ 23. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 20%.

Rozdział 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 13MN, 14MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług zdrowia,
 - e) obsługi firm i klienta.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne - 9 m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 6 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5 m,
- pozostałe - 9 m;

9) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;

10) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;

11) zasady kształtowania dachów:

a) budynki mieszkalne:

- dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
- kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, szarym, antracytowym, grafitowym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;

b) pozostałe budynki:

- dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, szarym, antracytowym, grafitowym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;

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

d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

e) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m²;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%.

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 13MN obowiązuje przekształcenie lub rekultywacja:

1) planowane działania: doprowadzenie powierzchni terenu do stanu umożliwiającego realizację zabudowy;

2) oczekiwane rezultaty: uzyskanie odpowiednich warunków dla realizacji zabudowy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług zdrowia,
- e) obsługi firm i klienta.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne - 9 m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 6 m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5 m,
 - pozostałe - 9 m;
- 8) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 9) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 10) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki mieszkalne:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;
 - b) pozostałe budynki:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;

- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - e) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,
 - g) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 12) dla budynków chronionych ustaleniami planu wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług zdrowia,
 - e) obsługi firm i klienta.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne - 9 m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 6 m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5 m,
 - pozostałe - 12 m;
- 8) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 9) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 10) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki mieszkalne:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;
 - b) pozostałe budynki:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - e) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług zdrowia,
 - e) obsługi firm i klienta.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 6) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne - 9 m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 6 m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5 m,
 - pozostałe - 12 m;
- 8) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 9) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 10) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki mieszkalne:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;
 - b) pozostałe budynki:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;

- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - e) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan;
 - g) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 12) dla budynków chronionych ustaleniami planu wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym;
- 2) usługi nieuciążliwe z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty
 - e) niepublicznych usług zdrowia,
 - f) obsługi firm i klienta,
 - g) usług drobnych,
 - h) warsztatów rzemieślniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe - 9 m,
- budynki gospodarcze i garaże - 6 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5 m,
- pozostałe - 9 m;

6) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;

7) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;

8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;

9) zasady kształtowania dachów:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
- kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,

b) pozostałe budynki:

- dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,

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

d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

e) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,

g) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

10) dla budynków chronionych ustaleniami planu wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m²;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 29.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym;

2) usługi nieuciążliwe z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług oświaty
- e) niepublicznych usług zdrowia,
- f) obsługi firm i klienta,
- g) usług drobnych,
- h) warsztatów rzemieślniczych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe - 9 m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 6 m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5 m,
 - pozostałe - 9 m;
- 6) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 7) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
- kryte dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglasmym, czarnym, szarym, antracytowym, grafitowym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,

b) pozostałe budynki:

- dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- kryte dachówką ceramiczną lub cementową, blachą dachówkopodobną o wysokości przetłoczenia nie większej niż 15 mm, w kolorze ceglasmym, czarnym, szarym, antracytowym, grafitowym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,

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

d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

e) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi nieuciążliwe z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług zdrowia,
 - e) obsługi firm i klienta.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, parkingów;
- 4) placów zabaw;
- 5) budynków gospodarczych, garaży;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe - 10 m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 6 m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5 m,
 - pozostałe - 10 m;
- 7) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 8) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 9) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 10) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe z zakresu:
 - a) administracji publicznej,
 - b) finansów,
 - c) gastronomii,
 - d) handlu detalicznego,
 - e) obsługi firm i klienta;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – parking.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) infrastruktury technicznej;
 - 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 6) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 7) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U**, **3U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki;
- 3) handlu detalicznego;
- 4) kultury;
- 5) niepublicznych usług oświaty;
- 6) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 7) obsługi firm i klienta;
- 8) turystyki i rekreacji;
- 9) usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, parkingów;

- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 7) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,
 - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 10) dla budynków chronionych ustaleniami planu wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się: przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki;
- 3) handlu detalicznego;
- 4) kultury;
- 5) niepublicznych usług oświaty;
- 6) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 7) obsługi firm i klienta;
- 8) turystyki i rekreacji;
- 9) usług drobnych;

10) warsztatów rzemieślniczych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, parkingów;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 4) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 7) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,
 - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 9) dla budynków chronionych ustaleniami planu wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5U**, **7U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki;
- 3) handlu detalicznego;
- 4) kultury;
- 5) niepublicznych usług oświaty;
- 6) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

- 7) obsługi firm i klienta;
- 8) turystyki i rekreacji;
- 9) usług drobnych;
- 10) warsztatów rzemieślniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, parkingów;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 7) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,
 - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 10) dla budynków chronionych ustaleniami planu wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe z zakresu:
 - a) finansów,

- b) gastronomii i rozrywki,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) kultury,
 - e) niepublicznych usług oświaty,
 - f) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - g) obsługi firm i klienta,
 - h) turystyki i rekreacji,
 - i) usług drobnych,
 - j) warsztatów rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, parkingów;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 7) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,

- f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 10) dla budynków chronionych ustaleniami planu wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U** ustala się: przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe z zakresu:

- 1) administracji publicznej;
- 2) finansów;
- 3) gastronomii;
- 4) handlu detalicznego;
- 5) kultury;
- 6) niepublicznych usług oświaty i nauki;
- 7) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 8) obsługi firm i klienta;
- 9) turystyki i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, parkingów;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,3;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 7) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,

- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,
 - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 10) dla budynków chronionych ustaleniami planu wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa produkcyjna;
- 2) zabudowa usługowa - budynki biurowe i konferencyjne, usługi handlu, gastronomii, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, stacje paliw;
- 3) składy, magazyny.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, parkingów;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,4;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, rozumiany jako budynki służące gospodarce rolnej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym budynki przemysłowe, obiekty magazynowe, stacje paliw.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych, parkingów;
- 4) budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 10 m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5 m,
 - zbiorniki przemysłowe – 15 m,
 - pozostałe - 10 m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglonym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,
 - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 7) dla budynków chronionych ustaleniami planu wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM**, **2RM**, ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne - 9 m,
 - budynki gospodarcze, budynki inwentarskie i garaże - 10 m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5 m,
 - pozostałe - 10 m;
- 6) gabaryty obiektów: rzut poziomy głównej bryły budynku na planie prostokąta o stosunku długości boków nie mniejszym niż 1:1,2;
- 7) kolorystyka ścian - odcień: biały, beżowy, piaskowy, szary, ceglasty;
- 8) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki mieszkalne:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45°,
 - kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;
 - b) pozostałe budynki:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
 - kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki glazurowanej;
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,
 - e) ustala się zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,
 - g) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 10) dla budynku chronionego ustaleniami planu wskazanego na rysunku planu, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) boisk i placów zabaw,
 - b) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) wiat,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - f) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 3) ustala się wysokość budowli - nie więcej niż 12 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) boisk i placów zabaw,
 - b) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) urządzeń wodnych,
 - d) wiat,
 - e) infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - g) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 3) ustala się wysokość budowli - nie więcej niż 12 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem **1ZP** – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **2ZP, 3ZP, 4ZP** – minimalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren ogrodów działkowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc parkingowych;
- 4) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego – realizacja ogrodów działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie rodzinnych ogrodów działkowych.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni rolniczej.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą,
 - b) obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, w tym nawozów,
 - c) budowli uniemożliwiających lub utrudniających migracje zwierząt;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków wodnych zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg gospodarczych.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, ustala się przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) maksymalna wysokość – 9 m.

§ 45. 1 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, **4KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy zbiorczej.

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

- 1) ustala się elementy zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 1KDZ - od 8 m do 24 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - b) dla 2KDZ – od 15 m do 23 m,
 - c) dla 3KDZ - od 15 m do 18 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - d) dla 4KDZ - od 17,5 m do 20 m;
- 3) dopuszcza się:

- a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
- b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrozienia, skarpy i podparcia drogowej budowlı ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
- c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej.

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

- 1) ustala się elementy zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 1KDL - od 10 m do 13 m, z lokalnym poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) dla 2KDL - od 22 m do 33 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 3) dopuszcza się:
 - a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
 - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrozienia, skarpy i podparcia drogowej budowlı ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
 - c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się elementy zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 1KDD – od 6 m do 15 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowań oraz placów,
 - b) dla 2KDD - 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zakrętów;
- 3) dopuszcza się:
 - a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
 - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrozienia, skarpy i podparcia drogowej budowlı ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
 - c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW – od 4 m do 9 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zakrętów,
 - b) dla drogi 2KDW – 5,5 m,
 - c) dla drogi 3KDW – od 4 m do 9,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i zakrętu,
 - d) dla drogi 4KDW – od 6 m do 13 m,
 - e) dla drogi 5KDW – od 8 m do 12,5 m;
- 2) dopuszcza się:

- a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
- b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
- c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe.

§ 49. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaniów.

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

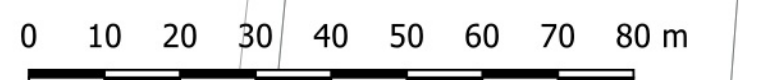
Przewodniczący Rady Gminy Domaniów:
Adam Kraska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POLWICA W GMINIE DOMANIÓW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr LII/344/22
Rady Gminy Domaniów
z dnia 28 grudnia 2022 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

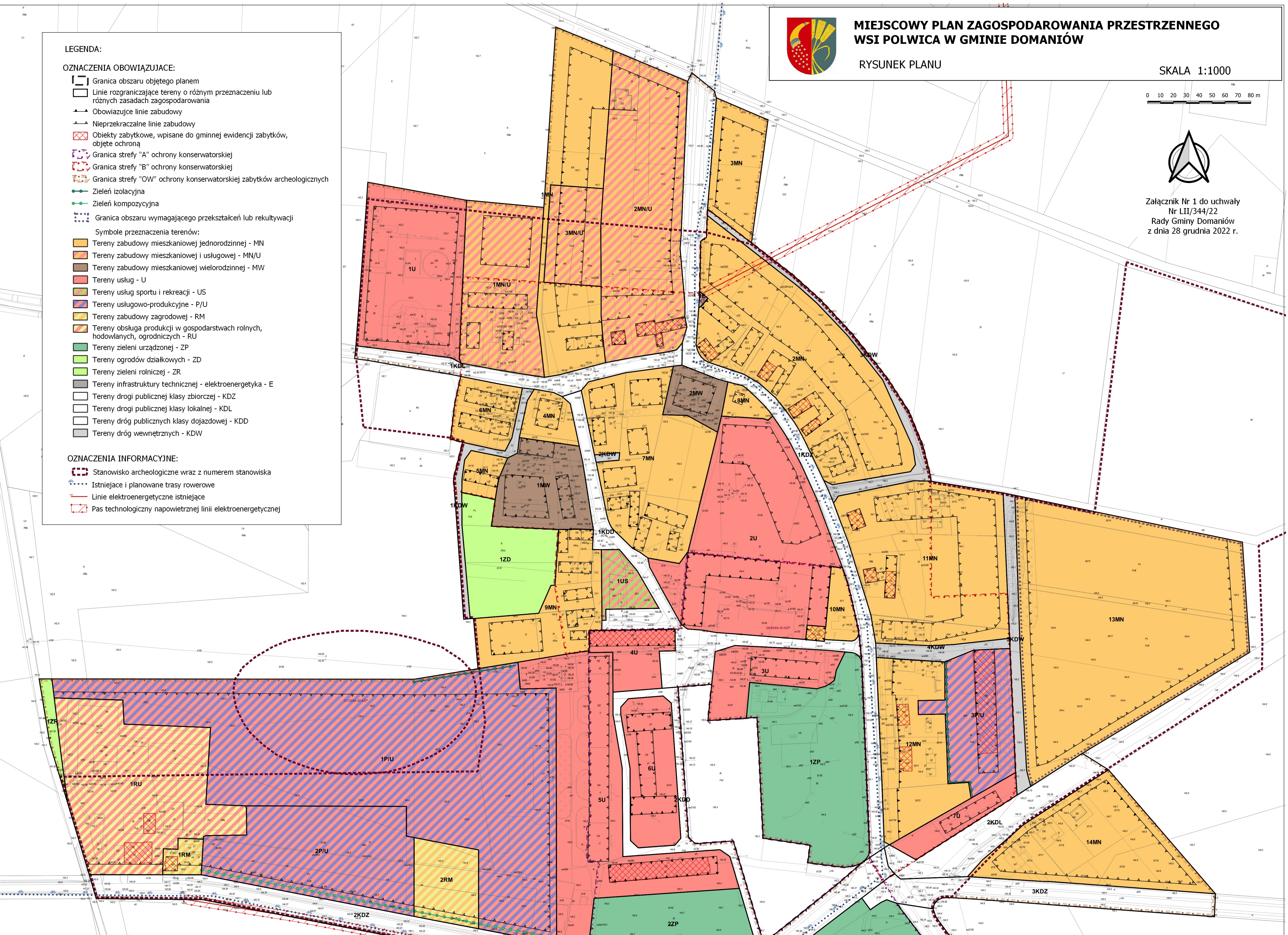
- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obiekty zabytkowe, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną
- Granica strefy "A" ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Zieleni izolacyjna
- Zieleni kompozycyjna
- Granica obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji

Symbole przeznaczenia terenów:

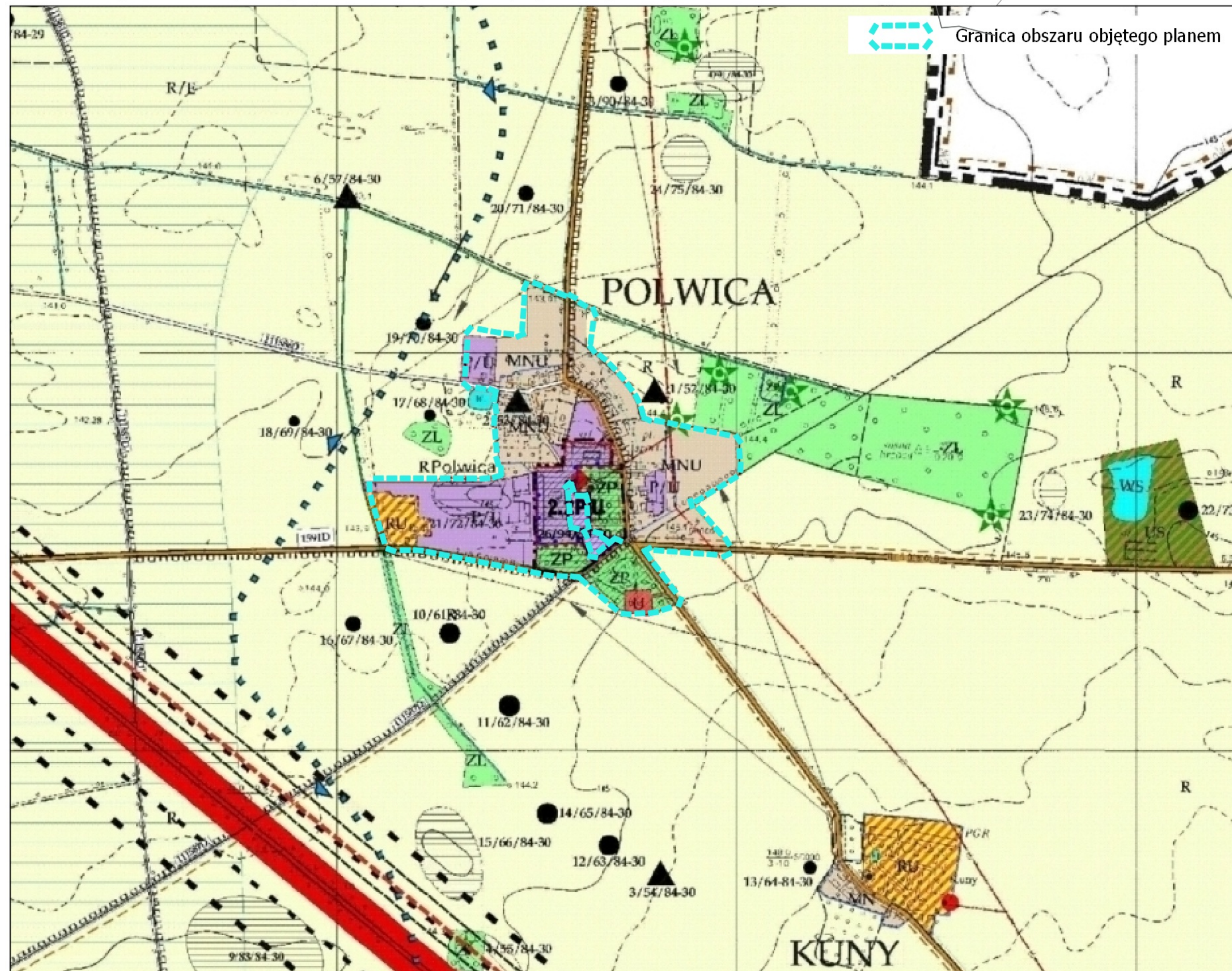
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
- Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej - MN/U
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW
- Tereny usług - U
- Tereny usług sportu i rekreacji - US
- Tereny usługowo-produkcyjne - P/U
- Tereny zabudowy zagrodowej - RM
- Tereny obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - RU
- Tereny zieleni urządzonej - ZP
- Tereny ogrodów działkowych - ZD
- Tereny zieleni rolniczej - ZR
- Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - E
- Tereny drogi publicznej klasy zbiorczej - KDZ
- Tereny drogi publicznej klasy lokalnej - KDL
- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - KDD
- Tereny dróg wewnętrznych - KDW

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Stanowisko archeologiczne wraz z numerem stanowiska
- Istniejące i planowane trasy rowerowe
- Linie elektroenergetyczne istniejące
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej



Wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaniów, uchwalonego przez Radę Gminy Domaniów uchwałą Nr V/27/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 18 marca 2015 r.



Legenda Studium:

- OCHRONA PRZYRODOZNA**
 - Obszary chronione
 - Obszary Natura 2000
 - Obszary Natura 2000
- STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNIA**
 - Obszary zabudowy mieszkaniowej
 - Obszary usług
 - Obszary rolnicze
 - Obszary zieleni
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
 - Drogi
 - Linie elektroenergetyczne
 - Instalacje wodociągowe
 - Instalacje kanalizacyjne
- SYMBOLOGIA TRANSPORTU**
 - Linie autobusowe
 - Trasy rowerowe
- OCHRONA ŚRODOWISKA I DREWNO**
 - Obszary chronione
 - Obszary Natura 2000

Załącznik nr 2 do uchwały nr LII/344/22
Rady Gminy Domaniów
z dnia 28 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi** **Polwica w gminie Domaniów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 – tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Domaniów stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polwica w gminie Domaniów, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie 6 września 2022 r. do 28 września 2022 r. W dniu 28 września 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag ustalono do dnia 12 października 2022 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 uwag. Wójt Gminy Domaniów rozpatrzył uwagi. Dwie uwagi zostały uwzględnione w całości. Trzy uwagi zostały nieuwzględnione w całości. Korekty wprowadzone do planu po rozpatrzeniu uwag, nie wymagały ponowienia procedury planistycznej.

3. Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z projektem planu została przedstawiona Radzie Gminy Domaniów poniższa tabela z uwagami, których Wójt Gminy Domaniów po rozpatrzeniu nie uwzględnił lub nie uwzględnił częściowo.

4. Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Gminy Domaniów, nie uwzględniła części uwag, wymienionych w poniższej tabeli:

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Uzasadnienie
1.	30.09.2022	Osoba prywatna	Proszę o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla mojej działki/działek o nr ewid 8 położonej /położonych w obrębie wsi Polwica gmina Domaniów. <i>Proponowane przeznaczenie terenu: Teren mieszkaniowej i usługowej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</i> <i>Uzasadnienie wniosku:</i> <i>Pozostała część działki nr 8 chciałbym przekształcić pod usługi i mieszkanie dla swoich dzieci. Prowadzę działalność gospodarczą i chciałbym się rozwijać i przekazać pokoleniom oraz wspomagać Gminę Domaniów opłatą podatkową. Teren ten nie jest ujęty w planie aktualnym, dlatego proszę aby cała działka nr 8 Polwica była ujęta. Z góry dziękuję.</i>	Działka znajduje się poza obszarem opracowania planu. Na tym etapie procedur planistycznej nie ma możliwości włączenia jej do opracowania
2.	11.10.2022	Osoba prywatna	Działając w imieniu własnym, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polwica, zgłaszam następujące uwagi : I/ Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki o nr 91/41, 91/40, obręb ewidencyjny Polwica z ustalonego w Projekcie zagospodarowania przestrzennego Gminy; 3ZP (tereny zieleni urządzonej), na przeznaczenie MN (tereny zabudowy jednorodzinnej) lub MNU (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej). Uzasadnienie Jako właściciel działki o nr 91/41, 91/40 wskazuję, że	Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany przeznaczenie z funkcji usługowej U na funkcję mieszkaniową jednorodziną MN lub mieszkaniowo-usługową MN/U, gdyż naruszałoby to ustalenia Studium, które dla tego terenu nie przewiduje funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie uwzględniono w zakresie zmiany funkcji zieleni urządzonej ZP na funkcję mieszkaniowo-usługową MN/U – z uwagi na położenie terenu w granicach strefy „A” ochrony

			<p>jej projektowana kwalifikacja - 3ZP tereny zieleni urządzonej, jest całkowicie sprzeczna z naszymi zamiarami inwestycyjnymi oraz aktualną kwalifikacją sąsiednich działek. Sąsiadujące z naszą nieruchomością działki są zabudowane lub projekt MPZP przewiduje możliwość ich zabudowy (są to tereny zabudowy usługowej). Mając na uwadze powyższe, ustanowienie rzeczony działki terenem MU - Teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej lub MN - teren zabudowy jednorodzinnej, byłoby działaniem logicznym i spójnym z otoczeniem. Nadmieniam, że działka ta nie jest objęta zasięgiem użytków ekologicznych, nie obejmuje rezerwatów, pomników przyrody, stanowisk roślin chronionych i stref ochrony krajobrazu oraz nie występuje w terenie zalewowym. Większość terenu jest porośnięta roślinnością, która jest wynikiem spontanicznej sukcesji, nie pełni funkcji terenów leśnych, nie jest włączona do produkcji leśnej. Naszym zamiarem inwestycyjnym jest wybudowanie na tym terenie domu jednorodzinnej, tak by sąsiadujące budynki usytuowane na działce nr mogły być w pełni przeznaczone na usługi. Uwzględnienie powyższej uwagi pozwoli na zrealizowanie naszych zamiarów inwestorskich, którymi kierowaliśmy przy nabywaniu tej działki.</p> <p>II/ Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki o nr 91/41, 91/40 obręb ewidencyjny Polwica z ustalonego w Projekcie zagospodarowania przestrzennego Gminy; U (tereny zabudowy usługowej), na przeznaczenie MNU (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej).</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Jako właściciel działki 91/41, 91/40 chciałbym mieć możliwość przeznaczenia części tego gruntu na cele mieszkaniowe. Na sąsiadującej działce nr jest usytuowany budynek usługowy, w którym prowadzę zakład stolarski. Moim celem jest dalszy rozwój tego przedsiębiorstwa oraz jego powiększenie. Planuję rozpocząć nową inwestycję w postaci budowy na działce nr 91/41, 91/40 obiektu usługowo-mieszkalnego, gdzie jedna część tego budynku przeznaczona będzie na biuro projektowe, druga zaś na cele mieszkaniowe własne. Zmiana planu zagospodarowania umożliwiłaby mi realizację tych planów inwestycyjnych.</p>	<p>konserwatorskiej, gdzie nie ma możliwości tak radykalnej zmiany funkcji, ściśle związanej z układem zabytkowym. Funkcja zieleni urządzonej ZP jest ustalona w obowiązującym planie miejscowym i jako takie ustalenie została przeniesiona do ustaleń projektu planu miejscowego. Ponadto taką też funkcję ustalono w Studium.</p>
12.10.2022	Osoba prywatna	<p>Działając w imieniu własnym, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polwica, zgłaszamy następujące uwagi:</p> <p>1/ Wnosimy o zmianę przeznaczenia działek o nr 9/6, 9/7,10/2, obręb ewidencyjny Polwica z ustalonego w Projekcie zagospodarowania przestrzennego Gminy; MNU (tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej), na przeznaczenie MN (tereny zabudowy jednorodzinnej) oraz zmianę przeznaczenia działek o nr 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, obręb ewidencyjny Polwica z ustalonego w Projekcie zagospodarowania przestrzennego Gminy; MNU (tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej), na przeznaczenie MN (tereny zabudowy jednorodzinnej) lub pozostawienie jako RM (zabudowa zagrodowa).</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Wskazujemy, że zmiana przeznaczenia w/w działek na tereny zabudowy mieszkaniowo -usługowej spowoduje możliwość powstania dużego zagęszczenia budynków o charakterze usługowym (warsztaty</p>	<p>Uwaga nie został uwzględniona. Przeznaczenia terenu pod funkcję zabudowy mieszkaniowo – usługowej MN/U, zostało ustalone na podstawie złożonych wniosków przez właścicieli działek. Żaden z właścicieli nie złożył uwagi o zmianę przeznaczenia, w projekcie planu miejscowego, wyłożonym do publicznego wglądu, na tereny zabudowy mieszkaniowej MN. Klasa gruntu na przedmiotowych działkach nie jest objęta ochroną na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – są to grunty z klasoużytkiem RIVa. Funkcja usługowa dopuszczona na terenach MN/U to usługi nieuciążliwe. Ich definicja znajduje się w słowniczku uchwały i wyklucza ryzyko lokalizacji w terenach mieszkaniowo-usługowych takich usług które mogą być uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto w zapisach § 7 wprowadzono</p>	

		<p>rzemieślnicze) oraz doprowadzi do dużego rozproszenia zabudowy, co znacząco wpłynie na warunki mieszkaniowe na sąsiadujących działkach o nr 9/3, 9/8, 9/1, 12/3, 12/4, 23/1, na których są już usadowione budynki domów jednorodzinnych. Możliwość prowadzenia usług na działkach o nr 9/6, 9/7, 10/2, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7 to dla nas zmniejszenie komfortu życia i duży wpływ na poczucie estetyki otaczającego terenu. Działki o nr 12/3, 12/4, 9/8 zostały przez nas nabyte, w celu budowy domów jednorodzinnych, ponieważ jest to jedyna część miejscowości, gdzie nie występuje gęsta zabudowa, a terenami, które je otaczają są pola uprawne i małe zadrzewienia. Wnosimy zatem o wzięcie pod uwagę w pierwszej kolejności interesu mieszkańców Polwicy, którzy już usadowili na swoich działkach domy jednorodzinne i zamieszkują ten teren. Budowa wszelkiego rodzaju zakładów usługowych zawsze wiąże się ze zwiększeniem poziomu emitowanego hałasu.</p> <p>Nadmieniamy, iż prowadzenie usług zgodnie z zastrzeżeniami przewidzianymi dla strefy usługowo-mieszkaniowej z pewnością znacznie podniesie poziom hałasu. Choć nam jako właścicielom nieruchomości na terenie, której odczuwalne są immisje pośrednie w postaci hałasu przysługuje względem właściciela nieruchomości, na której powstaje hałas, roszczenie negatoryjne, to ze względu na możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w takim zakresie, w jakim dopuszczać to będzie nowy plan zagospodarowania przestrzennego, nasze roszczenie może być bezskuteczne. Istotna będzie bowiem część art 144 kc, która zakazuje immisji tylko ponad przeciętną miarę oraz tych wynikających ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Plan zagospodarowania ma zaś dopuszczać takie społeczno-gospodarcze przeznaczenie terenu. Ograniczenia dla terenu o przewadze usług nad zabudową mieszkaniową ze względu na możliwą działalność gospodarczą są zbyt mało restrykcyjne i zabudowa o takim charakterze nie powinna mieć miejsca na terenie wyżej opisanym.</p> <p>Ponadto w pobliżu działki o nr 9/1 i 9/8 znajduje się już teren z przeznaczeniem usługowym oraz usługowo-mieszkaniowym, gdzie funkcjonuje m.in. Zarząd Dróg Powiatowych oraz Stolarnia. Powstanie nowych terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym zintensyfikuje zabudowę usługową, wpłynie znacząco na architekturę miejscowości, zaburzy już istniejące tereny osadnicze oraz zmieni całkowicie charakter miejscowości z rolniczej na usługową. Pozostawienie Planu Zagospodarowania w takiej formie, niesie za sobą duże ryzyko przewagi na tym terenie budynków usługowych nad zabudową mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Pragniemy również zauważyć, że działki o nr 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5 są gruntami rolnymi o IV klasie gruntów i dotychczas były użytkowane jako grunty orne. W ślad za Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaniów z 2014r., wskazujemy, że miejscowość Polwica znajduje się w II strefie funkcjonalnej tj. strefie intensywnego rolnictwa, która przeznaczona jest do rozwoju rolnictwa i turystyki, a priorytetem na tych terenach powinna być intensyfikacja produkcji rolnej i ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W strefie intensywnego rolnictwa dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako</p>	<p>dotatkowe zapisy, które mówią, że „działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny” oraz obejmują ochroną tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN, stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku.</p> <p>Niezależnie od zapisów wprowadzonych w planie, prowadzenie działalności usługowej jest obwarowane szeregiem przepisów odrębnych.</p> <p>Projekt planu podlegał uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który nie zakwestionował żadnych ustaleń projektu planu miejscowego i uzgodnił projekt planu bez zastrzeżeń.</p> <p>Przeznaczenie terenu w planie miejscowym pod funkcje mieszkaniowo-usługową nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów, gdyż teren ten w Studium znajduje się granicach terenów oznaczonych symbolem MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej, dla których funkcją dominująca może być zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, natomiast funkcją uzupełniającą: zabudowa usługowa, istniejąca zabudowa zagrodowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń towarzysząca, urządzenia sportowo – rekreacyjne, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i miejsca postojowe</p>
--	--	--	--

			<p>kontynuację istniejących struktur osadniczych. Zabrania się tworzenia nowych terenów osadniczych poza obecnymi układami osadniczymi. Ponadto grunty na zabudowanych działkach o nr 11/7, 11/6 posiadają III klasę bonitacyjną i teren ten znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Stworzenie możliwości prowadzenia na tych terenach usług, tym samym wznoszenia budynków usługowych niezwiązanych z produkcją rolną, turystyczną i agroturystyczną jest zatem niezgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaniów.</p>	
--	--	--	---	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr LII/344/22
Rady Gminy Domaniów
z dnia 28 grudnia 2022 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1672 - tekst jedn. z późn. zm.), Rada Gminy Domaniów uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Polwica w gminie Domaniów, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych;
- 2) realizację chodników wzdłuż dróg publicznych;
- 3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/344/22

Rady Gminy Domaniów

z dnia 28 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę