DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 kwietnia 2025 r.

Poz. 2241

Podpisany przez Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2025.04.29 08:49:53 +02:00
Rodzaj: Publikacja w dzienniku urzdowym.
Miejsce: Polska

UCHWAŁA NR X/119/25
RADY GMINY DŁUGOŁĘKA

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary – MPZP TOKARY II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XL/467/22 Rady Gminy Długołęka z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary – MPZP TOKARY II oraz stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długołęka przyjętego uchwałą nr XXXII/496/14 Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r. z późn. zm. Rada Gminy Długołęka, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary – MPZP TOKARY II, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - część graficzna planu sporządzona na mapie wektorowej w skali 1: 1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;

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

4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. 1. W części graficznej planu określa się oznaczenia, stanowiące obowiązujące ustalenia:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;

5) strefa ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowa;

6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW" - zabytków archeologicznych tożsama z Archeologicznym Obszarem Ewidencyjnym dla miejscowości Tokary;

7) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

8) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;

9) zieleń izolacyjna;

10) aleja drzew;

11) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia zastosowane w części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony w części graficznej planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian budynków; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:

   a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

   b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

   c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, oraz wiat i altan, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz zaplecze parkingowe, dojścia i dojazdy;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy – powierzchnia wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych nadziemnych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej w stosunku do jej powierzchni liczona w %;

5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej;

6) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu - w odniesieniu do działki budowlanej;

7) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

8) wysokość zabudowy:

   a) w odniesieniu do budynku - wysokość bryły budynku, mierzona od najniższego poziomu terenu - do poziomu najwyżej położonego punktu tego budynku - bez uwzględniania kominów oraz urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku,

   b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem - wysokość obiektu, mierzona od najniższego poziomu terenu - do najwyżej położonego punktu tego obiektu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla działek, które w dniu uchwalenia planu mają:

a) mniejszy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej lub mniejszą maksymalną intensywność zabudowy - zakazuje się pomniejszania tych wskaźników z dopuszczeniem pkt 2 lit. b),

b) większy wskaźnik powierzchni zabudowy lub większą maksymalną intensywność zabudowy - zakazuje się powiększania tych wskaźników z dopuszczeniem pkt 2 lit. b),

c) powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach planu - dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu bez uwzględnienia parametru określającego minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej;

2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:

a) przebudowę, remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,

c) zmianę sposobu użytkowania – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

3) w granicach planu dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury i zieleni związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

b) budowę i przebudowę obiektów i urządzeń oraz systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz systemów, o których mowa w pkt 3 oraz urządzeń fotowoltaicznych, o których mowa w § 11 ust. 2 pkt 3 nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji stanowiących cel publiczny;

2) na terenach oznaczonych U-PEF, U-P oraz U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) na terenach innych niż wymienione w pkt 2 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji stanowiących cel publiczny;

4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

5) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt na futra;

6) dopuszczalne poziomy hałasu:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-RZM – jak dla zabudowy zagrodowej,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

7) ochronę alei drzew – obowiązuje zachowanie istniejących drzew i uzupełnianie szpalerów poprzez dokonanie nowych nasadzeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "B„ – podstawowej, która jest tożsama z obszarem ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Długołęka, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów telekomunikacyjnych oraz służących do produkcji lub przesyłu energii oraz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;

2) parametry kształtujące zabudowę:

a) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,

b) budynki jednokondygnacyjne lub dwukondygnacyjne (druga kondygnacja jako poddasze użytkowe),

c) budynki na planie prostokąta, z dopuszczeniem wykuszy, ganków, garaży,

d) obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45° pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym lub czerwonym,

e) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową obiektów istniejących należy nawiązać gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejących budynków - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

f) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą istniejącej zabudowy,

g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach - wymagane elewacje tynkowane, ceglane, kamienne, szklane, z zakazem stosowania sidingu na elewacjach,

h) nakazuje się stosowanie kolorów stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków; zakazuje się stosowania na elewacjach barw podstawowych.

2. Ustala się ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – budynku mieszkalnego – Tokary 10 - 11:

1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu wraz z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystyką elewacji;

2) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym;

3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;

4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów drzwiowych i okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

5) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.

3. Ustala się ochronę obiektu małej architektury ujętego w ewidencji zabytków – krzyża pokutnego zlokalizowanego przy drodze do Łoziny z XIV – XVI w. - należy zachować bryłę, kształt obiektu wraz z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystykę.

4. Następujące stanowiska archeologiczne, obejmuje się strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

1) 2/33/77-29 AZP – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;

2) 3/34/77-29 AZP – pradziejowy ślad osadnictwa;

3) 4/35/77-29 AZP – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, osada z okresu wczesnego średniowiecza, pradziejowy ślad osadnictwa, osada ludności kultury łużyckiej;

4) 5/36/77-29 AZP – ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej.

5. Dla stanowisk, o których mowa w ust. 4 w przypadku planowania prac ziemnych, obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, na podstawie przepisów odrębnych.

6. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW" - zabytków archeologicznych, która jest tożsama z Archeologicznym Obszarem Ewidencyjnym dla miejscowości Tokary, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu;

2) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej w układzie bliźniaczym, szeregowym lub grupowym;

3) dopuszcza się zwiększenie określonych w niniejszej uchwale maksymalnej wysokości budynków o 1,5 m dla kominów oraz urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku.

§ 8. 1. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych „Dorzecze Odry” o kodzie PLGW600096, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego, a co za tym idzie określenia krajobrazów priorytetowych nie zachodzi możliwość ich uwzględnienia.

§ 9. 1. Określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń;

2) dla terenów MNW, MNW-U, MW określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 16 m,

   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 900 m^2,

   c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;

3) dla terenów MNW-RZM określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) dla funkcji MNW:

      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m,

      - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m^2,

      - ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;

   b) dla funkcji RZM - zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla terenu U, U-P, U-PEF, US określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m,

   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1500 m^2,

   c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;

5) dla terenów IE, N określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 1 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1 m^2,

c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;

6) dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach oznaczonych RN, WS, L, N ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11 ust. 1 i ust. 3.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci przesyłowej:

1) uwzględnia się lokalizację napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych:

a) linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Pasikurowice – Ostrów,

b) linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Pasikurowice – Dobrzeń – Trębaczew;

2) dla linii, o których mowa w pkt 1 wyznacza się pasy technologiczne o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii na obie strony) w granicach których obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu - zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości po 6 m od jej osi w obu kierunkach;

3) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielo-napięciowych po trasach istniejących linii. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW. Dla urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń, obiektów i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;

3) uwzględnia się lokalizację następujących linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi, w granicach których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej, o szerokości:

a) dla linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV relacji GPZ Pasikurowice (PAS) – GPZ Oleśnica (OLN): 22 m (po 11 m od osi linii),

b) dla linii średniego napięcia (SN): 14 m (po 7 m od osi linii),

c) dla linii niskiego napięcia (nN): 7 m (po 3,5 m od osi linii);

4) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych, szerokości pasów technologicznych, o których mowa w pkt 3 nie obowiązują.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) poprzez wodociąg; dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;

2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciw pożarowe z sieci wodociągowej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne.

5. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracji:

1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących systemów melioracji wodnych;

2) zakazuje się niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych (drenażowych). W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń drenażowych na działkach, przez które przebiegać będzie sieć lub przyłącze należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaleca się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych i/lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;

2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych w części graficznej planu dojazdów wewnętrznych, o szerokości min. 6 m w liniach podziału geodezyjnego, jednocześnie w miejscach skrzyżowań z innymi drogami należy zapewnić narożne ścięcia o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 metrów;

3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

b) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MNW, MNW-RZM, MNW-U, MW, U-P, U, U-PEF, RZ, RZP w wysokości 30%;

2) dla pozostałych terenów: w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolami od **1MNW-RZM** do **6MNW-RZM**, dla których obowiązuje

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych, usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 0,5 DJP: kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, przepiórek, gołębi, psów, królików;

2) dopuszcza się chów lub hodowlę innych zwierząt nie wymienionych w pkt 1, w liczbie nie większej niż 4 DJP, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 1;

4) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków:

a) maksymalna wysokość: do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym; blacha na rąbek;

5) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla pozostałej zabudowy:

a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

7) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,4,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m^2 powierzchni działki;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 usługowej powierzchni użytkowej;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 900 m^2.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług** oznaczone symbolami **5MNW-U**, **6MNW-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) usługi sportu i rekreacji oraz usługi kultury - świetlica wiejska.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

2) dla pozostałej zabudowy:

a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,5,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 500 m^2 powierzchni działki;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50m^2 usługowej powierzchni użytkowej;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 17. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług** oznaczone symbolami od **1MNW-U do 4MNW-U oraz od 7MNW-U do 16MNW-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych i usług kultu religijnego.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 1;

2) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków:

a) maksymalna wysokość: do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

3) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla pozostałej zabudowy:

a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,5,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 500 m^2 powierzchni działki;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 usługowej powierzchni użytkowej;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 18. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** oznaczone symbolami od **1MNW** do **11MNW**, dla których obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 1;

2) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków:

a) maksymalna wysokość: do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

3) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla pozostałej zabudowy:

a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,4,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m^2 powierzchni działki;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 usługowej powierzchni użytkowej;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m^2.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** oznaczone symbolami od **12MNW** do **17MNW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 1;

2) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków:

a) maksymalna wysokość: do 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

3) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla pozostałej zabudowy:

a) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 55° oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - maksymalna wysokość 7 m,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30° - maksymalna wysokość 5 m;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,4,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 500 m^2 powierzchni działki;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 usługowej powierzchni użytkowej;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 20. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony symbolem **1MW,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ze względu na położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 1;

2) obowiązują ustalenia, wynikające z ochrony obiektu wpisanego do gminnej ewidencji budynków, o którym mowa w § 6 ust. 2;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 1,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 1 na 1 lokal mieszkalny.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 21. 1. Ustala się **teren usług lub elektrowni słonecznej** oznaczony symbolem **1U-PEF**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego,

b) teren elektrowni słonecznej - instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy poniżej 500 kW wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym magazynami energii.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;

2) dachy:

a) płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,

b) o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) dla produkcji, składów, magazynów: 1 na 2 pracowników,

b) dla usług: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej w ramach innego przeznaczenia - które należy zagospodarować zielenią zawierającą drzewa o wysokości sadzonki powyżej 2 m i docelowej wysokości minimum 8 m, krzewy oraz trawę, łąkę lub inną zieleń niską.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 22. 1. Ustala się **teren usług** oznaczony symbolem **1U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego;

2) uzupełniające: 1 lokal mieszkalny w formie budynku wolnostojącego lub w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 1;

2) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 7 m;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) dla usług: 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) dla funkcji mieszkaniowej: 2 na 1 lokal mieszkalny.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 23. 1. Ustala się **tereny usług lub produkcji** oznaczone symbolami od **1U-P** do **2U-P**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego,

b) teren produkcji przemysłowej,

c) teren składów i magazynów,

d) teren elektrowni słonecznej - instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej mocy poniżej 500 kW wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym magazynami energii;

2) uzupełniające: 1 lokal mieszkalny w formie budynku wolnostojącego lub w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B" – podstawowej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 1;

2) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej „B" – podstawowej:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

b) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,

c) dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym, blacha na rąbek;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) dla produkcji, składów, magazynów: 1 na 2 pracowników,

b) dla usług: 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) dla funkcji mieszkaniowej: 2 na 1 lokal mieszkalny;

7) wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej w ramach innego przeznaczenia - które należy zagospodarować zielenią trójstopniową - drzewa w formie szpaleru o wysokości sadzonki powyżej 2 m i docelowej wysokości minimum 8 m, krzewy oraz trawa, łąka lub inna zieleń niska.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 24. 1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji** oznaczone symbolami **1US, 2US, 3US,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) usługi publiczne - usługi sportu i rekreacji;

2) usługi publiczne - usługi kultury - świetlica wiejska.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: dla usług: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 25. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy** oznaczone od **1RN** do **13RN,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakazem zabudowy kubaturowej;

2) uzupełniające:

a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze (dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń),

b) urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne, w tym urządzenia melioracyjne i zbiorniki wodne.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m, przy czym dla słupów elektroenergetycznych: 70 m;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,1;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 95%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, wewnętrznych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz niewydzielonych dojazdów do obsługi terenów rolniczych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 26. 1. Ustala się **teren zabudowy związanej z rolnictwem** oznaczony symbolem **1RZ,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz służącym przetwórstwu rolno – spożywczemu.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym, blacha na rąbek;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na 2 pracowników.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz niewydzielonych dojazdów do obsługi terenów rolniczych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 27. 1. Ustala się **teren produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych** oznaczony symbolem **1RZP** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem lokalizacji obiektów hodowlanych oraz budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°:

- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym, blacha na rąbek;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach: 1 miejsce na 2 pracowników.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz niewydzielone dojazdy do obsługi terenów rolniczych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 28. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone symbolami od do **1WS** do **4WS,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 3 m.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz niewydzielonych dojazdów do obsługi terenów rolniczych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 29. 1. Ustala się **teren elektroenergetyki** oznaczony symbolem **1IE,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,00,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 1%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 30. 1. Ustala się **teren niesklasyfikowany – zbiornik przeciwpożarowy** oznaczony symbolem **1N,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – zbiornik przeciwpożarowy.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 5%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 31. 1. Ustala się **tereny lasu** oznaczone symbolami **1L** do **14L,** dla których obowiązuje przeznaczenie: podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z z dróg publicznych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz niewydzielonych dojazdów do obsługi terenów rolniczych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 32. 1. Ustala się **teren drogi ekspresowej**, oznaczony symbolem **1KDS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga ekspresowa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 82 m;

2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone symbolami od **1KDL do 2KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy „L” zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 12 m;

2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone symbolami od **1KDD** do **3KDD,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy „D” - dojazdowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi:

a) **1KDD**: 11 m,

b) **2KDD**: 15 m,

c) **3KDD**: 10 m;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone symbolami od **1KR** do **9KR,** dla których obowiązuje: przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi: 6 m;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

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

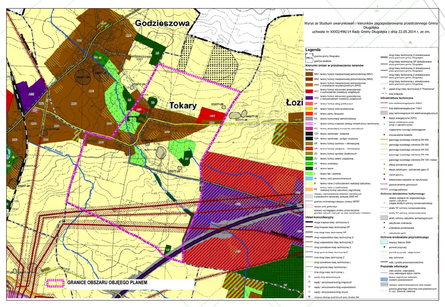
Wiceprzewodniczący Rady Gminy:
Michał Zapiór

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE WSI TOKARY - MPZP TOKARY II

N

0 50 100 150 200 m

1:1 000



LEGENDA:

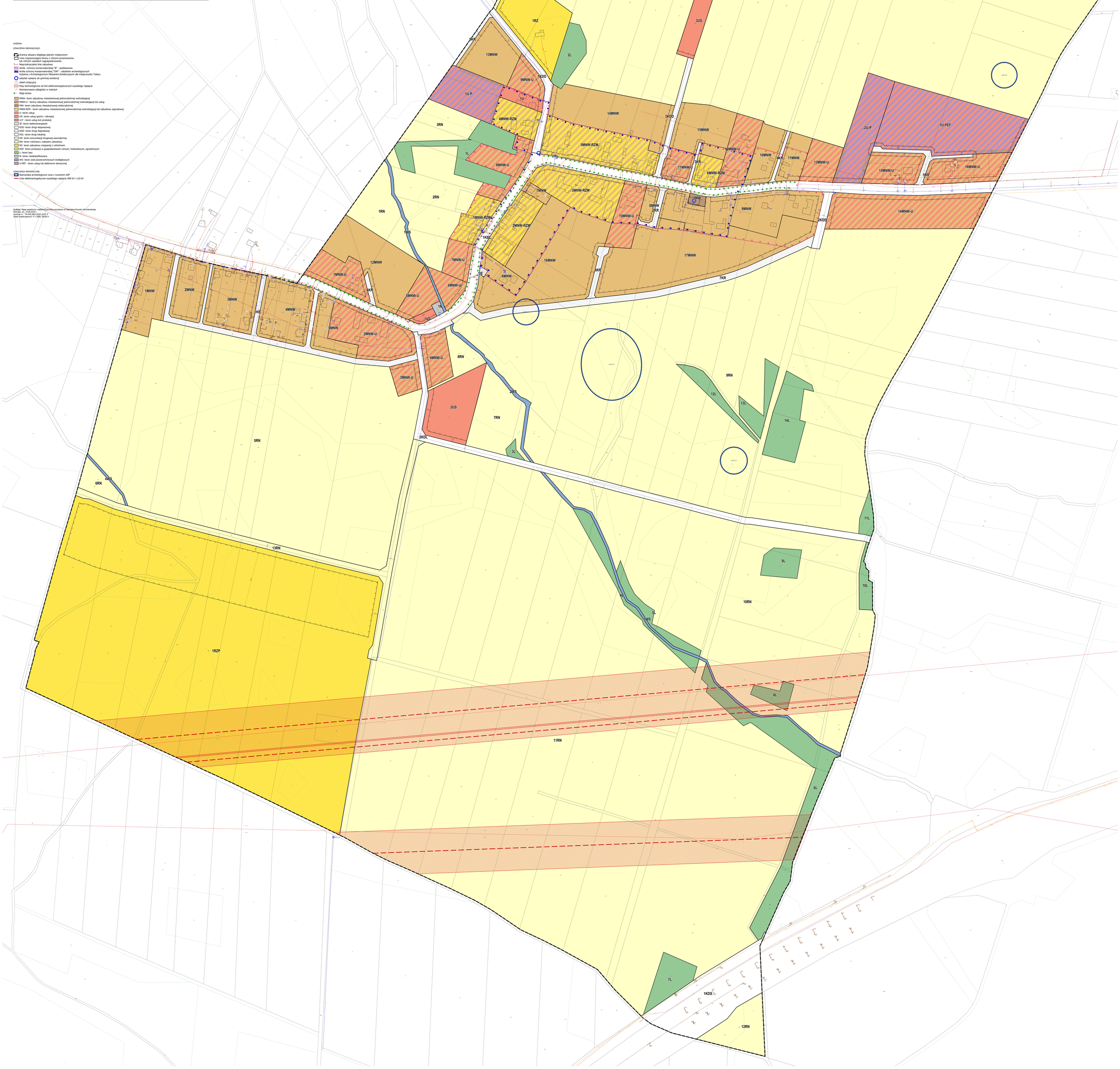
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ochrony konserwatorskiej "B" - podstawowa
- strefa ochrony konserwatorskiej "OW" - zabytków archeologicznych
  tożsama z Archeologicznym Obszarem Ewidencyjnym dla miejscowości Tokary
- zbiornik wpisany do gminnej ewidencji
- zieleń izolacyjna
- Pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Aleja drzew
- MNW- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNW-RZM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej
- U- teren usług
- US- teren usług sportu i rekreacji
- U-P - teren usług lub produkcji
- E- teren elektroenergetyki
- KDG- teren dróg ekspresowej
- KDD- teren dróg dojazdowej
- KDL- teren dróg lokalnej
- KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN- teren rolniczej z zakazem zabudowy
- RZ- teren zabudowy związanej z rolnictwem
- RZP- teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- L- teren lasu
- N- teren nieklasyfikowany
- WS- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- U-PEF - teren usług lub elektrowni słonecznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP
- Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 400 kV i 110 kV

Podkład: Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskana ze Starostwa Powiatu Wrocławskiego
Wrocław, dn. 19.09.2024 r.
Licencja nr: TN.430.2663.2024_0223_P
Układ współrzędnych: P-1-2000, Strefa II



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/119/25

Rady Gminy Długołęka

z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie wsi Tokary - MPZP TOKARY II został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30.09.2024 r. do 31.10.2024 r. z terminem składania uwag określonym na podstawie art. 17 pkt 11, który upłynął w dniu 14 listopada 2024 r.

W wskazanym terminie wpłynęło 6 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Długołęka Zarządzeniem nr 389/2024 z dnia 3 grudnia 2024 r.

2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Długołęka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z sposób następujący:

1) uwaga złożona w dniu 30.10.2024 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 46/1 na teren zabudowy mieszkaniowej

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

2) uwaga złożona w dniu 31.10.2024 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 46/1 na teren zabudowy mieszkaniowej

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

3) uwaga złożona w dniu 08.11.2024 r. dotycząca przeznaczenia działki nr 77 i 78 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

4) uwaga złożona w dniu 12.11.2024 r. dotycząca usunięcia wzdłuż działek nr 20/2, 21 i 20/4 nasadzeń drzew z uwagi na prowadzone rozmowy z Tauron w sprawie usunięcia 2 słupów elektroenergetycznych oraz linii

kablowych biegnących przez dz. 20/2; proponowane przez Tauron rozwiązania przewidują prowadzenie linii wzdłuż drogi (po istniejących słupach) a nowe nasadzenia stanowiłyby przeszkodę

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ponieważ ewentualne nasadzenia należy zlokalizować w taki sposób, by nie kolidowały z linią elektroenergetyczną;

5) uwaga złożona w dniu 12.11.2024 przez Tauron Dystrybucja S.A. dotycząca:

- wyznaczenia miejsca pod stację transformatorową na dz. nr 1/4 na terenie 1MNW-U z dostępem od drogi oznaczonej jako dz. ewidencyjna nr 120;

- wprowadzenia zapisu w brzmieniu: "Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczanie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej.";

- terenów wyznaczonych w planie pod budowę stacji transformatorowej kontenerowej, które powinny mieć zapewniony dojazd do jej obsługi. Pod budowę stacji należy rezerwować powierzchnię ok. 40 m^2; wymiary stacji transformatorowej kontenerowej wynoszą maksymalnie 5,5 x 3,5 m;

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ponieważ zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest realizacja stacji transformatorowych oraz innych systemów infrastruktury technicznej na obszarze całego planu (z zachowaniem przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych);

6) uwaga złożona w dniu 14.11.2024 r. dotycząca przeznaczenia działek nr 12/2, 33/6, 34/2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Uzupełnienie treści uwagi wyjaśniające, że dotyczy ona przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą złożone zostało w dn. 20.11.2024 r.)

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/119/25
Rady Gminy Długołęka
z dnia 27 marca 2025 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 ze zm.) Rada Gminy Długołęka rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych;

2) przewiduje się rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1530 z późn.zm.), przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy,

b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych;

c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/119/25

Rady Gminy Długołęka

z dnia 27 marca 2025 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę