

UCHWAŁA NR IV/40/2024
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 23 sierpnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 - t.j. ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 - t.j.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLIII/824/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako załącznik nr 4.

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) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych i sieci z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gospodarowania odpadami i terenu gazownictwa;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi

urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji, nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) **obszarze wewnętrznej zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni obszaru wewnętrznej zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) **powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi** produkującymi energię w elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;
- 5) **powierzchni zabudowy** - powierzchnia zabudowy budynków, określona w przepisach odrębnych w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **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.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;
- 5) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsame z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 7) granice strefy "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) granice strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW;
- 10) obszar wewnętrznej zieleni izolacyjnej;
- 11) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług – **MNW-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy zagrodowej – **MNW-RZM**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej – **RZM**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 6) tereny usług – **U**;
- 7) tereny usług edukacji i/lub usług sportu i rekreacji – **UE-US**;
- 8) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej – **UZ**;
- 9) tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego i/lub usług biurowych i administracji – **UB-UA**;
- 10) tereny usług sportu i rekreacji – **US**;
- 11) tereny usług sportu i rekreacji i/lub usług kultury i rozrywki – **US-UK**;
- 12) tereny usług kultu religijnego – **UR**;
- 13) teren cmentarza czynnego – **CC**;
- 14) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 15) tereny zieleni urządzonej wysokiej – **ZPW**;
- 16) tereny lasu – **L**;
- 17) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
- 18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 19) tereny infrastruktury technicznej – wodociągów – **IW**;
- 20) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – **IE**;
- 21) tereny infrastruktury technicznej – pompowni ścieków – **IKP**;
- 22) tereny komunikacji drogowej publicznej – dróg lokalnych – **KDL**;
- 23) tereny komunikacji drogowej publicznej – dróg dojazdowych – **KDD**;
- 24) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 25) tereny komunikacji pieszej lub rowerowej – **KP**;
- 26) tereny niesklasyfikowane – drogi dojazdowe do gruntów rolnych – **N**.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną;
- 3) **usługi** - należy rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
 - a) **usług gastronomii** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

- b) **usług handlu detalicznego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m²,
 - c) **usług handlu hurtowego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m²,
 - d) **usług handlu wielkopowierzchniowego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - e) **usług kultury i rozrywki** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury,
 - f) **usług sportu i rekreacji** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budowli, urządzeń, obiektów i ośrodków sportu oraz rozrywki, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
 - g) **usług edukacji** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - h) **usług nauki** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej,
 - i) **usług biurowych i administracji** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację biur związanych z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie,
 - j) **usług zdrowia i pomocy społecznej** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność: przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
 - k) **usługi kultu religijnego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic,
 - l) **usług turystyki** – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
 - m) **usług bezpieczeństwa i porządku publicznego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostek ratowniczo-gaśniczych, remiz lub komend staży pożarnej oraz obiektów związanych z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunków lub komisariatów policji lub straży gminnej,
 - n) **usług rzemieślniczych kategorii A** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związanymi z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, intrologatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzaniem wystaw, pakowaniem, wynajmem i wypożyczaniem, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego,
 - o) **usług rzemieślniczych kategorii B** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe, biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych, z wyłączeniem stacji paliw i myjni;
- 4) **składy i magazyny** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania, bazy firm budowlanych, a także

kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw i myjnie;

- 5) **zabudowa zagrodowa** - należy rozumieć tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi produkcji rolnej;
- 6) **zielen urządzona** - należy rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zielen towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.

2. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o dachach niespełniających zasad kształtowania dachów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, bez konieczności przebudowy tych dachów.

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

5. Wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m, mierzone od najwyższego punktu dachu.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenie określone w pkt 2 i 3, nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 6) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się:

- a) tereny oznaczone symbolami MNW - jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny oznaczone symbolami MW - jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) tereny oznaczone symbolami MNW-U - jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- d) teren oznaczony symbolem 1UE-US - jako zaliczone do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) tereny oznaczone symbolami US-UK, 1UZ, US - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jako zaliczone do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- f) tereny oznaczone symbolem ZP - jako zaliczone do terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
- g) tereny oznaczone symbolami MNW-RZM, RZM - jako zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) wyznacza się granicę strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w granicach historycznego założenia, położonego w centrum wsi (kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1226/1813 decyzją z dnia 22 sierpnia 1996 r., wraz z cmentarzem przykościelnym i murem cmentarnym z bramami oraz komponowaną zielenią);
- 2) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:
 - a) obowiązuje zakaz nowej zabudowy,
 - b) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia
 - c) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewitalizacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni,
 - d) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
 - e) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) cmentarz katolicki przy kościele parafialnym p.w. Wniebowzięcia NMP,
 - b) plebania, ul. Kościelna 5,
 - c) dom mieszkalny, ul. Domaśławska 11,
 - d) dom mieszkalny, ul. Kasztanowa 1,
 - e) dom mieszkalny, ul. Kościelna 8,
 - f) dom mieszkalny, ul. Parkowa 25,
 - g) zabytkowy park w rejonie ul. Parkowej,
 - h) dom mieszkalny, ul. Świdnicka 6;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

- e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) dla terenu dawnego cmentarza:
- należy utrzymać układ zieleni i zagospodarowania terenu,
 - należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego dawnego cmentarza, w tym ewentualne pozostałości historycznych nagrobków i obiektów sztuki sepulkarnej oraz zieleni,
 - nowe inwestycje są dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji i braku kolizji z historycznym charakterem założenia.
- 5) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsame z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 5, obowiązują następujące wymogi:
- a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
- b) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
- c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
- d) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- e) obowiązuje zachowanie nawierzchni kamiennych,
- f) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
- nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 10m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,

- ustalenia ww. tiretów nieobowiązują drewnianych kiosków służących do dystrybucji i promocji produktów lokalnych, zlokalizowanych na terenach 5US-UK i 22KDD,

- g) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni,
 - h) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m),
 - i) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
 - j) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - k) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej,
 - l) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu *sidding*),
 - m) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu,
 - n) ustala się wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew;
- 7) wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne:
- a) nr 2/47/81-27 AZP - osada (epoka brązu),
 - b) nr 5/82/81-27 AZP - osada i ślad osadniczy (?pradzieje),
 - c) nr 6/79/82-27 AZP - grób szkieletowy - neolit, ślad osadniczy — neolit, pradzieje,
 - d) nr 16/89/82-27 AZP - ślady osadnictwa, kultura lendziel i przedłużycka (I-II/II epoka brązu i neolit),
 - e) nr 17/90/82-27 AZP - cmentarzysko szkieletowe i osada, kultura lendziel (neolit),
 - f) nr 18/91/82-27 AZP - ślady osadnictwa (wczesne średniowiecze, ?pradzieje i neolit),
 - g) nr 19/92/82-27 AZP - osada i ślad osadniczy kultura przeworska i łużycka (ws f. młód, okres wpływów rzymskich),
 - h) nr 20/93/82-27 AZP - osada i ślad osadniczy, kultura przeworska i łużycka (późne średniowiecze, ws XI-XII, okres wpływów rzymskich i neolit),
 - i) nr 21/94/82-27 AZP - osada i ślad osadniczy, kultura przeworska i łużycka (?pradzieje, latern późny),
 - j) nr 26/99/82-27 AZP - ślad osadniczy (?pradzieje),
 - k) nr 30/103/82-27 AZP - ślad osadniczy (?pradzieje),
 - l) nr 37/110/82-27 AZP - osada i ślad osadniczy, kultura łużycka (epoka brązu, neolit),
 - m) nr 39/112/82-27 AZP - osada i ślad osadniczy, kultura łużycka (?pradzieje),
 - n) nr 40/113/82-27 AZP - osada i ślad osadniczy, kultura łużycka (?pradzieje),
 - o) nr 41/114/82-27 AZP - osada i ślad osadniczy, kultura łużycka (?pradzieje),
 - p) nr 42/115/82-27 AZP - ślad osadniczy, kultura łużycka (?pradzieje),
- 8) w obrębie stanowisk archeologicznych:
- a) obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- b) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wyznacza się granicę strefę "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą zespół kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym, w której obowiązuje priorytet działań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną;
- 10) wyznacza się granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu (w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolami 1US-UK, 2US-UK, 3US-UK, 4US-UK, 5US-UK, 6US-UK, 1UE-US, 1ZP, 4ZP, 1CC i 2US, stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
- a) dla terenów MW, MNW, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej) – 1000m²,
 - b) dla terenów MNW-U - 1200m²,
 - c) dla terenu U - 2000m²,
 - d) dla pozostałych terenów, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 2m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
- a) dla terenów MW, MNW, MNW-U, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej), U – 20m,
 - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 2m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wskazuje się strefę technologiczną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV, o szerokości: 10m, po 5m od osi linii;
- 2) w obrębie stref technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:
- a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m,
 - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 3) wskazuje się strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:
- a) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 50m wokół granicy cmentarza, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych,
 - b) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 150m wokół granicy cmentarza obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;
- 4) wyznacza się granicę strefy ochronnej produkcji energii elektrowni słonecznych (elektrowni fotowoltaicznych) związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz

z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1U, 4U, 9U, 12U;

- 5) dla terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy RN, zieleni urządzonej 1ZP i 3-4ZP, usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki 1-2US-UK, lasów L, zieleni urządzonej wysokiej ZPW - ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obszar objęty planem znajduje się w części wskazanej na rysunku planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 319 Prochowice - Środa Śląska, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 4) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do maksymalnie 6 działek budowlanych lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
 - d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3,0m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4,0m;
 - f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 6) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych do gruntów rolnych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo, w sposób:

- 1) w ilościach wynoszących:
 - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w tym także w zabudowie zagrodowej;

- b) dla usług, z wyłączeniem terenów w lit. c i d:
- nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
- c) dla terenów 1UE-US, 1UB-UA, 1UZ, 1-6US-UK, 2US, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
- d) dla usług kultu religijnego na terenach 1UR i 1CC, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni całkowitej usług,
- e) dla terenu cmentarza 1CC - 1 miejsce parkingowe na 500m² powierzchni terenu cmentarza,
- f) dla terenów: 1UE-US, 1UZ, 1-6US-UK, 2US, 1UR, 1CC, do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych i/lub w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- g) dodatkowo dla terenów:
- 4US-UK, do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych i/lub w liniach rozgraniczających teren 5US-UK, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2U, do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych i/lub w liniach rozgraniczających teren 16KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1, należy odpowiednio sumować;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 4) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 14.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 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) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę, z wyłączeniem terenów: 1IW, 2IW, 3IW, 1US-UK, 2US-UK, 3US-UK, 6US-UK, 1UE-US, 1UB-UA, 1UZ;
- 3) nie dopuszcza się realizacji ujęć wodociągowych na terenach lub ich częściach położonych w strefie 150m ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu (tereny: 1CC, 3U, 2ZP, 1UR, 4-5US-UK, 10-11U, 6MNW-RZM, 11MNW-RZM, 3ZP, 13MNW-U, 15MNW-U, 2MW, 42MNW, 71-72MNW oraz części terenów: 10L, 12MNW-U, 14MNW-U, 16-18MNW-U, 20MNW-U, 5U, 4-5MNW-RZM, 10MNW-RZM, 10MNW, 30-31MNW, 43MNW, 45-49MNW, 55MNW, 57-58MNW, 62MNW, 70MNW, 73MNW).

4. W zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

9. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy do 500kW, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 3) dodatkowo, na terenach oznaczonych symbolami 1U, 4U, 9U, 12U, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni słonecznych), w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego, o mocy powyżej 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW, 47MNW, 48MNW, 49MNW, 50MNW, 51MNW, 52MNW, 53MNW, 54MNW, 55MNW, 56MNW, 57MNW, 58MNW, 59MNW, 60MNW, 61MNW, 62MNW, 63MNW, 64MNW, 65MNW, 66MNW, 67MNW, 68MNW, 69MNW, 70MNW, 71MNW, 72MNW, 73MNW, 74MNW, 75MNW, 76MNW, 77MNW, 78MNW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem.

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

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenu 38MNW – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla pozostałych terenów – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla terenu 38MNW – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla pozostałych terenów – minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 0,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,

- b) dla budowli:
- wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 8) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 9) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §13 ust.1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
- a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
 - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 10) zasady kształtowania dachów:
- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej - dla terenu 38MNV – dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów,
 - c) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej - dla pozostałych terenów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych, o których mowa w tirecie pierwszym i drugim, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem tiretu czwartego,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w tirecie pierwszym i drugim, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 11) ustala się wskaźnik:
- a) dla terenu 38MNV - co najmniej 7500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla pozostałych terenów - co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m², z wyłączeniem terenu 38MNV, ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
- 13) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług edukacji, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) dla terenu 38MNW – 7500m²,
 - b) dla pozostałych terenów – 1000m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

5. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 21MNW-U, 22MNW-U, 23MNW-U, 24MNW-U, 25MNW-U, 26MNW-U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, i/lub,
- b) dla terenów: 1MNW-U, 3MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 24MNW-U – usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
- c) dla terenów: 2MNW-U, 4MNW-U, 14MNW-U, 18MNW-U, 21MNW-U, 22MNW-U, 23MNW-U, 25MNW-U - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi rzemieślnicze kategorii B) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
- d) dla terenu 26MNW-U - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dla terenu 8MNW-U – składy i magazyny, z wykluczeniem stacji paliw i myjni,
- b) dla terenu 25MNW-U – myjnia samochodowa,
- c) zieleń urządzona,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna – 1,2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
- poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);

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

9) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §13 ust.1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

- a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
- b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

10) zasady kształtowania dachów:

a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o kącie nachylenia połączenia dachu w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,

b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o kącie nachylenia połączenia dachu w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

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 połączeń dachowych, o których mowa w lit. b i c, nie dotyczą:

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

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

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

11) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 12;

12) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m² - ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;

13) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć:

- a) dla terenów 10MNW-U, 25MNW-U – 400m²,
- b) dla pozostałych terenów - 150m².

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-RZM, 2MNW-RZM, 3MNW-RZM, 4MNW-RZM, 5MNW-RZM, 6MNW-RZM, 7MNW-RZM, 8MNW-RZM, 9MNW-RZM, 10MNW-RZM, 11MNW-RZM, 12MNW-RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, i/lub,
- b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki,
- b) zieleń urządzona,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) infrastruktura techniczna.

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

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

2) ustala się zakaz:

a) lokalizacji zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu,

b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

- dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

c) działalności związanej z peletowaniem słomy,

d) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych,

- e) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- f) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych,
- g) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane.

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

- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 1,2;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 9) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 10) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §13 ust. 1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
 - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
 - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - 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 połączeń dachowych, o których mowa w lit. b i c, nie dotyczą:

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

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

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

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

12) ustala się wskaźnik:

a) co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 13,

b) co najmniej 1500m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

13) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 1000m² - ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;

14) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 15;

15) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług edukacji, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

5. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM**, ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

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

1) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 2) lokalizowania budynków gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m²;
 - 3) prowadzenia działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych;
 - 4) działalności związanej z peletowaniem słomy;
 - 5) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
 - 6) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
 - 7) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych;
 - 8) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane.

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

- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 12m, przy czym budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 7m,
 - b) budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 9) ustala się wskaźnik - co najmniej 3000m² powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustalenia dotyczące podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna – 2,0;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym matowym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);
- 8) ustala się wskaźnik - co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;
- 9) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni użytkowej wielorodzinnego budynku mieszkalnego;

10) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług edukacji do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300m² oraz 49% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) dla terenów 1U, 9U, 12U - usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi rzemieślnicze kategorii B, usługi sportu i rekreacji) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- b) dla terenów 2U, 4U, 5U, 7U, 8U, 13U, 14U - usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego, usług turystyki, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemieślniczych kategorii B,
- c) dla terenu 3U - usługi (usługi sportu i rekreacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usługi gastronomii, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu detalicznego i hurtowego, usług edukacji, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- d) dla terenów 6U, 10U - usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi rzemieślnicze kategorii B) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego, usług turystyki, usług sportu i rekreacji, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- e) dla terenu 11U - usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego, publiczne i niepubliczne usługi edukacji, publiczne i niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług rzemieślniczych kategorii B;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dodatkowo dla terenów: 1U, 2U, 9U, 10U, 12U – składy i magazyny,
- b) dodatkowo dla terenów: 1U, 9U, 12U - produkcja energii elektrowni słonecznej: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW (elektrownie fotowoltaiczne) wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów 1U, 9U, 12U - z wykluczeniem: elektrowni wiatrowej i biogazowni,
- c) dodatkowo dla terenów 1U, 9U, 12U – stacje paliw i myjnie samochodowe,
- d) dodatkowo dla terenu 14U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- e) zieleni urzędzona,
- f) drogi wewnętrzne,
- g) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dla terenów: 1U, 4U, 9U, 12U: powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna – 1,5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - dla terenów 5U, 6U, 10U – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - dla terenów 11U - stosuje się dachy i pokrycie, w tym historyczne, właściwe dla danego obiektu,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dla terenów 1U, 2U, 4U, 8U, 9U, 12U, 13U – dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów,
 - c) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dla terenów 3U, 7U, 14U:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° - 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w tiret pierwszy i drugi, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem tiret czwarty,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

- suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w tiret pierwszy i drugi, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,

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

9) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć:

a) dla terenów 1U, 2U, 9U, 12U, 13U, 14U – 400m²,

b) dla pozostałych terenów - 150m²;

10) dla terenów 1U, 9U, 12U powierzchnia sprzedaży usług handlu hurtowego nie może przekroczyć 800m²;

11) dla terenu 14U ustala się wskaźnik, co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;

12) w terenach oznaczonych symbolami 9U, 12U, 13U, ustala się obowiązek realizacji obszaru wewnętrznej zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m²;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) publiczne usługi edukacji, i/lub,

b) publiczne usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) publiczne usługi kultury i rozrywki,

b) usługi biurowe i administracji,

c) usługi gastronomii,

d) usługi handlu detalicznego,

e) zieleń urządzona,

f) drogi wewnętrzne,

g) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,

b) maksymalna – 2,5;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 20m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 23m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;

8) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m².

3. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi biurowe i administracji,
- b) usługi kultury i rozrywki,
- c) funkcja mieszkaniowa o powierzchni użytkowej nie większej niż 300m²,
- d) usługi gastronomii,
- e) usługi handlu detalicznego,
- f) zieleń urządzona,
- g) drogi wewnętrzne,
- h) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna - 0,
- b) maksymalna – 2,5;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;

8) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m².

3. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UB-UA**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, i/lub,
 - b) usługi biurowe i administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) publiczne i niepubliczne usługi edukacji,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) z zakresu komunikacji lotniczej - lądowisko dla statków powietrznych,
 - d) parkingi,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 20m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 30m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 5m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;
- 7) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m².

3. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-UK, 2US-UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) publiczne usługi sportu i rekreacji, i/lub,
 - b) publiczne usługi kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość budowli - 6m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6.

3. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3US-UK, 4US-UK, 5US-UK, 6US-UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) publiczne usługi sportu i rekreacji, i/lub,
 - b) publiczne usługi kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) publiczne usługi edukacji,

- b) publiczne usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- c) usługi gastronomii,
- d) usługi handlu detalicznego,
- e) dodatkowo dla terenu 3US-UK - z zakresu komunikacji lotniczej - lądowisko dla statków powietrznych,
- f) dodatkowo dla terenu 4US-UK – funkcja mieszkaniowa, o powierzchni użytkowej nie większej niż 300m²,
- g) zieleń urządzona,
- h) drogi wewnętrzne,
- i) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - dla terenów 3US-UK, 6US-UK poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
 - dla terenów 4US-UK, 5US-UK w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze, garaże wolnostojące i drewniane kioski – 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla terenów 3US-UK, 6US-UK poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów,
 - b) dla terenów 4US-UK, 5US-UK w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglonym lub brązowym - z wyłączeniem drewnianych kiosków służących do dystrybucji i promocji produktów lokalnych, zlokalizowanych na terenie 5US-UK,
 - c) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 8) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m².

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren cmentarza czynnego,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie zabytkowego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ICC, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren cmentarza czynnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) publiczne usługi biurowe i administracji, związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) usługi kultu religijnego,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kompozycja cmentarza w formie założenia parkowego, zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna – 0,15;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) kaplicy – 15m,
 - b) pozostałej zabudowy – 9m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 35° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren publicznej zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 2) na terenach 1ZP i 3-4ZP ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 3) na terenie 2ZP dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) powierzchnia zabudowy dla terenu 2ZP – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy dla terenu 2ZP:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 0,15;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) boisk i placów zabaw,
 - b) wiat,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) ustala się wysokość budowli - nie więcej niż 6m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 9) zasady kształtowania dachów - dopuszcza się dowolne formy dachów, przy czym dla dachów stromych, o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z wyłączeniem gontu papowego i papy.

3. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZPW**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej wysokiej.

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny lasu.

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) rowów melioracyjnych oraz gospodarczych dróg transportu leśnego.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN**, ustala się przeznaczenie podstawowe tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) rowów melioracyjnych oraz gospodarczych dróg transportu rolnego.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) urządzeń wodnych związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową,
 - c) przejazdów mostkowych;
 - d) zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się odcinkowe zarurowanie odcinków cieków wodnych.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IW, 2IW, 3IW**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – wodociągów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 5m,
 - b) budowli – 10m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE, 7IE, 8IE**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków - 5m,
 - b) budowli – 10m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla terenu 5IE w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - dach dwuspadowy, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - b) dla pozostałych terenów - dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IKP**, **2IKP**, **3IKP**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – pompowni ścieków.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 5m,
 - b) budowli – 10m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, 43KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR, 40KR, 41KR, 42KR, 43KR, 44KR, 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR, 50KR, 51KR, 52KR, 53KR, 54KR, 55KR, 56KR, 57KR, 58KR, 59KR, 60KR, 61KR, 62KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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, elementów małej architektury, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszej lub rowerowej.

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

- 1) ustala się szerokość ciągów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia techniczne ciągów: odwodnienie i oświetlenie, bariery i wygradzenia, konstrukcje mostowe, przepusty,
 - b) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1N, 2N, 3N, 4N**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny niesklasyfikowane – drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

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

- 1) ustala się szerokość dróg dojazdowych do gruntów rolnych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
 - b) lokalizację: sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kobierzyce

Wiesław Szwed

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/40/2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 23 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A

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 - t.j.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 - t.j. ze zm.), Rada Gminy Kobierzyce, stwierdza, że:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 8 lipca 2024 r. do 31 lipca 2024 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 14 sierpnia 2024 r.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgłoszono uwagi, które rozpatruje się w sposób następujący:

1. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 12.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 267/9 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług; jak dla sąsiedniego terenu 26MNW-U.

Działka nr 267/9 nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A.

2. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 12.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 267/9 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług; jak dla sąsiedniego terenu 26MNW-U.

Działka nr 267/9 nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A.

3. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 12.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 267/9 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług; jak dla sąsiedniego terenu 26MNW-U.

Działka nr 267/9 nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A.

4. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 12.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 58KR pod tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe, o symbolu KDD.

Teren oznaczony symbolem 58KR jest przeznaczony pod drogę wewnętrzną od 10 lat w 2 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały zatwierdzonych uchwałami Rady Gminy Kobierzyce: Nr XLIII/643/13 z dnia 22 sierpnia 2014r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 listopada 2014r. poz. 4649 oraz Nr VIII/163/2019 z dnia 27 czerwca 2019r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 lipca 2019r. poz. 4401. Na etapie składania wniosków do projektu planu nie zostały złożone do planu wnioski w tej sprawie. Natomiast przebieg i lokalizacja drogi o symbolu 58KR ma charakter terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i służy do obsługi komunikacyjnej indywidualnych działek z zabudową mieszkaniową.

5. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 13.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 58KR pod tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe, o symbolu KDD.

Teren oznaczony symbolem 58KR jest przeznaczony pod drogę wewnętrzną od 10 lat w 2 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały zatwierdzonych uchwałami Rady Gminy Kobierzyce: Nr XLIII/643/13 z dnia 22 sierpnia 2014r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 listopada 2014r. poz. 4649 oraz Nr VIII/163/2019 z dnia 27 czerwca 2019r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 lipca 2019r. poz. 4401. Na

etapie składania wniosków do projektu planu nie zostały złożone do planu wnioski w tej sprawie. Natomiast przebieg i lokalizacja drogi o symbolu 58KR ma charakter terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i służy do obsługi komunikacyjnej indywidualnych działek z zabudową mieszkaniową.

6. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 13.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 58KR pod tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe, o symbolu KDD.

Teren oznaczony symbolem 58KR jest przeznaczony pod drogę wewnętrzną od 10 lat w 2 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały zatwierdzonych uchwałami Rady Gminy Kobierzyce: Nr XLIII/643/13 z dnia 22 sierpnia 2014r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 6 listopada 2014r. poz. 4649 oraz Nr VIII/163/2019 z dnia 27 czerwca 2019r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 lipca 2019r. poz. 4401. Na etapie składania wniosków do projektu planu nie zostały złożone do planu wnioski w tej sprawie. Natomiast przebieg i lokalizacja drogi o symbolu 58KR ma charakter terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i służy do obsługi komunikacyjnej indywidualnych działek z zabudową mieszkaniową.

7. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 13.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 5/3 pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Przeważająca część działki nr 5/3 nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A. Fragment działki nr 5/3 znajdujący się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały ma szerokość 10m i umożliwia komunikację do pozostałej części działki znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem.

8. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 13.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 43/5 pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Część działki nr 43/5 nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A. Na część działki nr 43/5 znajdującą się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały – część A – Wójt Gminy Kobierzyce wystąpił z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w celu uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych położonych na gruntach chronionych o klasach bonitacyjnych I-IIIb - na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 14.02.2024r. nr DNI.tr.602.411.2023 nie wyraził zgody na przeznaczenie ww. gruntów na cele nierolnicze. Po złożeniu przez Wójta wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 4.04.2024r. nr DNI.tr.602.90.2024 utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. W związku z czym nie można było ustalić na ww. części działki terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

9. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 14.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej:

1) Zmiany ustalenia (§25 ust.2 pkt.5 lit.a) maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków na 12m dla działek nr 426/6 i 426/7.

Działki nr 426/6 i 426/7 nie znajdują się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A.

2) Zmiany ustalenia (§13 ust.2 pkt.1 lit.c) poprzez zapewnienie miejsc parkingowych w ilościach wynoszących nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 80m² budowy.

Dla terenów usług sportu i rekreacji, usług edukacji, usług kultury, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług zdrowia, usług biurowych i administracji, w tym również usług publicznych – projekt planu ustala wskaźnik ilości miejsc parkingowych w ilości: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług. Ww. wskaźnik jest mniejszy, niż wskaźnik w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług sportu i rekreacji. Określenie wskaźnika ilości miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni budowy jest niezgodne z §4 pkt7 lit.a rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021r. poz.2404), który jednoznacznie wskazuje że liczbę miejsc do parkowania należy odnieść do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

3) Zmiany ustalenia (§14 ust.9) poprzez umożliwienie pozyskiwania energii elektrycznej z przydomowej turbiny wiatrowej o mocy 9KW.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wykluczenia spośród urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) - elektrowni wiatrowych i biogazowni - są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce oraz polityką Rady Gminy Kobierzyce w tym zakresie.

10. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 14.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej:

- 1) Zmiany ustalenia (§25 ust.2 pkt.5 lit.a) maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków na 12m dla działki nr 426/5.

Działka nr 426/5 nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A.

- 2) Możliwości „usytuowania budynków administracyjno-komercyjnych do możliwości prowadzenia najmu budynków nie posiadających stałego kontaktu z gruntem i nie przekraczających powierzchni zabudowy powyżej 70m² rekreacyjnych do celów rekreacyjno-wypoczynkowych ze względu na usytuowanie przy zbiorniku wodnym oraz okolicy sprzyjającej temu celowi."

Działka nr 426/5 nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A.

- 3) Zmiany ustalenia (§13 ust.2 pkt.1 lit.c) poprzez zapewnienie miejsc parkingowych w ilościach wynoszących nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 80m² budowy.

Dla terenów usług sportu i rekreacji, usług edukacji, usług kultury, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług zdrowia, usług biurowych i administracji, w tym również usług publicznych – projekt planu ustala wskaźnik ilości miejsc parkingowych w ilości: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług. Ww. wskaźnik jest mniejszy, niż wskaźnik w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług sportu i rekreacji. Określenie wskaźnika ilości miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni budowy jest niezgodne z §4 pkt7 lit.a rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021r. poz.2404), który jednoznacznie wskazuje że liczbę miejsc do parkowania należy odnieść do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

- 4) Zmiany ustalenia (§14 ust.9) poprzez umożliwienie pozyskiwania energii elektrycznej z przydomowej turbiny wiatrowej o mocy 9KW.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wykluczenia spośród urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) - elektrowni wiatrowych i biogazowni - są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce oraz polityką Rady Gminy Kobierzyce w tym zakresie.

11. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 14.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej ustalenia na działkach nr 179 i 244 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług (MN-U) ewentualnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) - wraz z wnioskowanymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi.

Część działki nr 244 nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A. Na pozostałej części działki nr 244 znajdującej się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały – część A oraz części działki nr 244 (poza fragmentem dz. przeznaczonym na poszerzenie drogi 8KDD) – Wójt Gminy Kobierzyce wystąpił z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w celu uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych położonych na gruntach chronionych o klasach bonitacyjnych I-IIIb - na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 14.02.2024r. nr DNI.tr.602.411.2023 nie wyraził zgody na przeznaczenie ww. gruntów na cele nierolnicze. Po złożeniu przez Wójta wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 4.04.2024r. nr DNI.tr.602.90.2024 utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. W związku z czym nie można było ustalić na ww. częściach działek nr 244 i 179 zarówno terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług jak też terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Ponadto przy braku możliwości przeznaczenia przedmiotowych terenów pod tereny zabudowy MN-U lub MNW, większość postulowanych zmian w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych jest również bezzasadna. W zakresie zasad

kształtowania dachów poza strefami ochrony konserwatorskiej - komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce przyjęła jednolity standard zapisu, który od kilkunastu lat jest ustalany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący plan miejscowy posiada analogiczne ustalenia w tym zakresie.

12. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 14.08.2024r. przez osobę fizyczną, dotyczącej ustalenia na działce nr 393 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług (MN-U) ewentualnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) - wraz z wnioskowanymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi.

Część działki nr 393 nie znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A. Fragment działki jest przeznaczony pod poszerzenie drogi 40KDD. Na pozostałej części działki nr 393 znajdującej się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały – część A oraz części działki nr 244 (poza fragmentem dz. przeznaczonym na poszerzenie drogi 8KDD) – Wójt Gminy Kobierzyce wystąpił z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w celu uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych położonych na gruntach chronionych o klasach bonitacyjnych I-IIIb - na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 14.02.2024r. nr DNI.tr.602.411.2023 nie wyraził zgody na przeznaczenie ww. gruntów na cele nierolnicze. Po złożeniu przez Wójta wniosku o ponowne rozpatrzenie sprawy - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 4.04.2024r. nr DNI.tr.602.90.2024 utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. W związku z czym nie można było ustalić na ww. części działki nr 393 zarówno terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług jak też terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Ponadto przy braku możliwości przeznaczenia przedmiotowych terenów pod tereny zabudowy MN-U lub MNW, większość postulowanych zmian w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych jest również bezzasadna. W zakresie zasad kształtowania dachów poza strefami ochrony konserwatorskiej - komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce przyjęła jednolity standard zapisu, który od kilkunastu lat jest ustalany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący plan miejscowy posiada analogiczne ustalenia w tym zakresie.

13. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 14.08.2024r. przez osobę prawną, dotyczącej ustalenia na działkach nr 153/2 i 154/4 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług (MN-U) - wraz z wnioskowanymi parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi.

Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy, wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny oraz wprowadzić ustalenie dot. min. odległości pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej. Ponadto w celu zapewnienia ładu przestrzennego oraz zminimalizowania potencjalnych konfliktów społecznych – na terenach na północ od ul. Biskupieckiej zostały ustalone tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW). W zakresie zasad kształtowania dachów poza strefami ochrony konserwatorskiej - komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce przyjęła jednolity standard zapisu, który od kilkunastu lat jest ustalany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący plan miejscowy posiada analogiczne ustalenia w tym zakresie.

14. Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 20.08.2024r. (data nadania pisma 14.08.2024r.) przez osobę prawną, dotyczącej dodania do przeznaczenia terenu o symbolu 25MNW-U na działce nr 371/20 - usług zdrowia i pomocy społecznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ustalenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie o symbolu 25MNW-U na działce nr 371/20 – byłoby naruszeniem ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ponieważ studium na tym terenie wyznacza obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN]. Ponadto na etapie składania wniosków do projektu planu nie zostały złożone do planu wnioski w tej sprawie.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji 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 - t.j.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 - t.j. ze zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 - t.j. ze zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356 - t.j.), Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową dróg publicznych, wyznaczonych w planie;
- 2) modernizacją i utrzymaniem istniejących dróg publicznych;
- 3) realizacją i utrzymaniem publicznych terenów sportu i rekreacji oraz terenów publicznej zieleni urządzonej;
- 4) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia ulic i dróg.

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

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. 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.

§ 4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/40/2024
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 23 sierpnia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/824/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały. Na podstawie tej uchwały w dniu 20 marca 2023 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

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

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wsi Tyniec Mały - część A jest przede wszystkim: ustalenie zakazu prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej – postulat zgłaszany przez mieszkańców; ustalenie zakazu realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości; zmiana wskaźnika min. pow. działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej na 1000m²; „ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz włączenie do jednego planu miejscowego kilku obecnie obowiązujących „częstkowych” planów miejscowych. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A, wynika z złożonych wniosków na ręce Wójta Gminy Kobierzyce oraz zgłaszanych postulatów przez właścicieli terenów i mieszkańców miejscowości.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienie w/w organów.

W terminie od 8 lipca 2024 r. do 31 lipca 2024 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały, został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 18 lipca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 sierpnia 2024 r., zgłoszono 14 uwag.

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

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie

dotyczącej parametrów potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.; Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu opracowania oraz charakter terenów sąsiednich; W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

7) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

8) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęło 5 wniosków od osób fizycznych, które zostały rozpatrzone przez Wójta;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Gminy, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan

zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturalną spójność przestrzenną poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

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

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy. Docelowo można się spodziewać wpływów w postaci podatków;

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tyniec Mały - część A, przed przedłożeniem go Radzie Gminy Kobierzyce do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze gminy.