



RADA GMINY KOBIERZYCE

UCHWAŁA Nr XIX/233/08 RADY GMINY KOBIERZYCE z dnia 28 marca 2008 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski, Żurawice i Solna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. nr 142 z 2001r., poz. 1591 z późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr LVI/598/06 z dnia 23 lutego 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski, Żurawice i Solna oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce” uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XL/506/05 z dnia 24 marca 2005r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski, Żurawice i Solna zwaną dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2.
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

Rozdział I

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębach geodezyjnych wsi Pustków Żurawski, Żurawice i Solna.
2. Z ustaleń planu wyłącza się teren kolejowy uznany za teren zamknięty *Decyzją nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000r.*
3. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Granica terenu zamkniętego (terenu kolejowego).
 - 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów.
 - 4) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 5) Granice stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „OW”, obiekty wpisane do rejestru zabytków.
 - 6) Granice stref ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Obowiązujących liniach zabudowy**- należy przez to rozumieć linię wyznaczającą położenie ściany frontowej obiektu kubaturowego w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m; dla budynków gospodarczych i garaży linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
7. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy**- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,0 m.
8. **Symetrycznym układzie połączeń dachowych** - należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie nachylenia połączeń dachowych,
9. **Istniejąca zwarta zabudowa** – zabudowa kubaturowa istniejąca w dniu wejścia w życie planu, usytuowana bezpośrednio na granicy działki lub w odległościach mniejszych niż wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych.
10. **Produkcji** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, składowania i magazynowania (w tym handlu hurtowego), przetwórstwa rolno-spożywczego, surowców i materiałów itp.

11. **Usługach** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów: handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, hoteli i moteli, administracji, instytucji finansowych, ubezpieczeniowych, społecznych, gospodarczych i politycznych, jednostek projektowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi lub obsługi.
12. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
13. **Zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
14. **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.
15. **Powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnie terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; itp. oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany).

Rozdział II

Ustalenia ogólne.

§ 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej**, obejmujący teren założenia pałacowo-parkowego (wpisanego do rejestru zabytków nr 390/W z dn. 4.08.1977), w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) Należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, i dojazdów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych i zieleni oraz poszczególne elementy tego układu np. historyczne nawierzchnie, bramy i ogrodzenia, historyczne obiekty techniczne i zabudowa.
 - 2) Poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.
 - 3) Należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej.
 - 4) Nowa zabudowa możliwa wyłącznie jako uzupełnienie historycznego układu z użyciem materiałów i form architektonicznych stosowanych w historycznej tradycji budowlanej.
 - 5) Należy usunąć obiekty dysharmonizujące, w tym błędne nasadzenia zieleni zniekształcające historyczne założenia.
 - 6) Należy kablować istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne; nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe.

- 7) Należy podtrzymać utrwalone funkcje historycznie oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować.
 - 8) W przypadku nowych inwestycji należy preferować takie, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.
 - 9) Podziały nieruchomości oraz zmiany własnościowo-prawne należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
 - 10) Umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie; lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
 - 11) Wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
 - 12) Wszelkie roboty ziemne winny być uzgodnione z inspekcją zabytków archeologicznych właściwej służby ochrony zabytków oraz przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem właściwej służby.
2. Ustala się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej**, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni.
 - 2) Obiekty o walorach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.
 - 3) Przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg.
 - 4) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do historycznej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym.
 - 5) Nowa zabudowa winna nawiązywać do historycznej tradycji architektonicznej w zakresie użytego materiału elewacyjnego, pokrycie dachowe w kolorze ceglonym lub brązowym.
 - 6) Ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*).
 - 7) W uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony zabytków dopuszcza się pokrycie dachów materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w matowych odcieniach koloru ceglonego lub brązowego.
 - 8) Należy kablować istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne; nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe.
 - 9) Należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu.

- 10) Wszelkie działania inwestycyjne oraz rozbiórki obiektów wymagające pozwoleń na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej oraz projekty podziałów geodezyjnych w obrębie tej strefy należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
3. Dla **obiektu wpisanego do rejestru zabytków** pod nr 390/W z dn. 4.08.1977 (pałac, park pałacowy) ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:
Wszelkie działania dotyczące obiektu oraz jego bezpośredniego otoczenia wymagają bezwzględnie uzyskania zezwoleń właściwej służby ochrony konserwatorskiej, winny być prowadzone w oparciu o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.
4. Dla budynków wpisanych do **ewidencji zabytków architektury i budownictwa** ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) Należy zachować ich bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, obowiązuje pokrycie dachów wyłącznie dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.
 - 2) Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny.
 - 3) Należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.
 - 4) Wykonywanie okien połaciowych doświetlających pomieszczenia użytkowe na poddaszach jest dopuszczalne pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu służby ochrony zabytków.
 - 5) W przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku.
 - 6) Wskazane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. białej stolarki okiennej, ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych.
 - 7) Należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („baranki”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp).
 - 8) Przed rozpoczęciem prac projektowych ustala się obowiązek uzyskania wytycznych konserwatorskich dotyczących zakresu dopuszczalnych zmian w obiekcie.
 - 9) Wszelkie działania inwestycyjne wymagające pozwoleń na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej należy uzgadniać z właściwą służbą ochrony zabytków.
5. W granicach **strefy „OW” obserwacji archeologicznych** obowiązuje wymóg uzyskania, na wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, uzgodnienia co do konieczności prowadzenia prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.
6. Dla zamierzeń inwestycyjnych zlokalizowanych poza strefą **„OW” obserwacji archeologicznych** ustala się następujące wymogi konserwatorskie w zakresie ochrony archeologicznej:
- 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwej służby ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
 - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem właściwej służby ochrony zabytków.

§ 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, tożsamą z obszarem oddziaływania, o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii).
- 2) W ww. strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania ustala się:
 - a) Zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
 - b) Zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów).
 - c) Obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy.
 - d) Obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii.
- 3) W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych powodujących zmniejszenie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych lub ich skablowania obowiązującej zasięg obszaru oddziaływania określony przez operatora sieci.

2. Tereny zamknięte:

W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, w odległości do 20 m od granicy terenu zamkniętego, ustala się:

- a) Obowiązek uzgadniania z właściwymi służbami kolejowymi wszelkich inwestycji wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.
- b) Obowiązek uzgadniania wszelkich robót ziemnych.
- c) Zakaz prowadzenia wzdłuż linii kolejowej magistralnych przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm.
- d) Zakaz lokalizacji telekomunikacyjnych masztów i wież antenowych w odległości mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntów.
3. Masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.
4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) Na terenach **MN** – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) Na terenach **RM/MN**, **MN/U**, **MW**, **MW/U** – jak dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi oraz zabudowy wielorodzinnej.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów.
- 2) Jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej.
- 3) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych:
 - a) Nie mniej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie na terenach **MN** i **RM/MN**.
 - b) Nie mniej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie na terenach **MW**.
 - c) Przy wprowadzeniu przez inwestora usług na terenach: **MN**, **MW**, **MN/U**, **MW/U** i **U**, nie mniej niż:
 - 2 stanowiska dla usług prowadzonych na pow. od 6m² do 20m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na pow. od 21m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
 - d) Nie mniej niż 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych na terenie **P**.
- 5) W zależności od charakteru prowadzonej działalności w projekcie zagospodarowania terenu należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz niezbędne place manewrowe.
- 6) Inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych po uzgodnieniu z zarządcą drogi lub właścicielem terenu oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innych funkcjach podstawowych, w tym również jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

- 2) Sieć wodociągową należy prowadzić w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
- 3) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej.
- 4) Ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- 2) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) Szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych.
 - b) Indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- 3) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.
- 4) Ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do odbiornika wód oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.
- 5) Przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych: do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy), do gruntu oraz systemem kolektorów deszczowych.
- 2) Główne kolektory kanalizacji deszczowej należy w miarę możliwości lokalizować równoległe do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

- 1) **Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:**
 - a) Elektroenergetyczna, napowietrzna linia średniego napięcia SN 20 kV nr L- 275.
 - b) Napowietrzne i kablowe elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia służące zaopatrzeniu odbiorców.
- 2) Dopuszcza się budowę nowych odcinków linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.
- 3) W rejonie istniejącej i projektowanej zabudowy ustala się obowiązek kablowania istniejących odcinków sieci napowietrznych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączenie obiektów na zasadach określonych w *Prawie Energetycznym*, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.
- 2) Rozdzielczą sieć gazową należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. Telekomunikacja:

Kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) Odpady komunalne - należy wywozić na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych.
- 2) Odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz wymaganiami przepisów odrębnych; odbiór, transport oraz zagospodarowanie lub utylizację tych odpadów należy powierzyć wyspecjalizowanej jednostce posiadającej wymagane przepisami prawa uprawnienia.

11. Melioracje:

- 1) W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić *Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych* oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji.
- 2) Przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną zawierającą sposób jej odbudowy.
- 3) Ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci.
- 4) Dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych, poszerzanie istniejących oraz zmianę ich przebiegu.

§ 9.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe.

§ 10.

1.01 – 1.04 RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa zagrodowa.
- 2) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Nieuciążliwe usługi (w tym agroturystyka), drobna nieuciążliwa produkcja.

- 2) Powierzchnia użytkowa towarzyszących usług, drobnej produkcji lub rzemiosła nie może przekraczać 40 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 150 m² dla każdej z działek. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na działkach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową, produkcyjną lub rzemieślniczą.
- 3) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połączeń dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego.
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje, w tym jedna w dachu (nie licząc piwnic).
- 3) Dopuszcza się stosowanie w wiatkach na sprzęt rolniczy dachów jednospadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia.
- 4) Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz obiektów usługowych lub produkcyjnych stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, zdrowia i życia ludzi oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych surowców i materiałów masowych.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) W odniesieniu do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków architektury i budownictwa obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 4.
- 3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2**.
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2**.
 - c) 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego **KDPj**.
- 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) W przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 4) Wśród istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się:

- a) Nawiązanie do linii zabudowy od strony drogi publicznej wyznaczonej przez istniejące, sąsiadujące budynki, wymagane jest uzgodnienie lokalizacji obiektu z zarządcą drogi.
 - b) Lokalizację budynków gospodarczych na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
 - c) Adaptację na cele mieszkaniowe istniejących budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
- 5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Ustala się minimalne powierzchnię działek budowlanych wydzielanych pod:
- a) Zabudowę zagrodową (**RM**) = 2000 m².
 - b) Zabudowę mieszkaniową, jednorodziną (**MN**):
 - Wolnostojącą = 1500 m²;
 - Bliźniaczą = 750 m².
- 2) Dopuszcza się zmianę istniejących podziałów geodezyjnych z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):
- a) W zabudowie **RM** (działki zagrodowe) = 24 m,
 - b) W zabudowie **MN** (działki mieszkaniowe, jednorodzinne):
 - Wolnostojącej = 20 m.
 - Bliźniaczej = 16 m.
- 3) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
- 4) W przypadku podziału działki na 2 działki budowlane do działki wydzielonej w drugiej linii zabudowy należy wydzielić dojazd pieszo-jezdny o szerokości min. 5 m. (w liniach podziału geodezyjnego).
- 5) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 11.

2.01 – 2.15 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Istniejąca w dniu wejścia w życie planu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – lecz nie więcej niż 4 lokale mieszkalne w budynku.

2. Przeznaczenie dopuszczalne

- 1) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń,

- uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna).
 - 3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 4) Drogi wewnętrzne.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); o spadkach połączeń dachowych 35° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego.
 - 2) Dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach dachów płaskich.
 - 3) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje, w tym jedna w dachu (nie licząc piwnic).
 - 4) Wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 7 m, licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
 - 5) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
 - 6) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) W odniesieniu do terenu **2.14 MN** położonego w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
 - 2) W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
 - 3) W odniesieniu do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków architektury i budownictwa obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 4.
 - 4) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2**.
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2**.
 - c) 4 - 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego **KDPj**.
 - 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
6. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych wydzielanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - a) Wolnostojącą = 1500 m².
 - b) Bliźniaczą = 750 m².

- 2) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.
- 3) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne drogi dojazdowe winny spełniać następujące parametry:
 - a) niepubliczne drogi dojazdowe, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m.;
 - b) niepubliczne ciągi pieszo-jezdne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - szerokość w liniach rozgraniczających min. 7 m.;
 - c) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym place do zawracania;
 - d) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu niepublicznych dróg dojazdowych:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 12.

3.01, 3.02 MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Usługi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Nieuciążliwe usługi nieprzekraczające 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub wolnostojących. Obowiązuje zapewnienie we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń dachowych (preferowane dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe); w budynkach mieszkalnych spadki połączeń dachowych 35° - 45°; w budynkach usługowych lub produkcyjnych dopuszcza się zmniejszenie spadków połączeń dachowych do 20°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego.
- 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu, przy czym dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje, w tym jedna w dachu (nie licząc piwnic).
- 3) Wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 7 m, licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
- 2) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych wydzielanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową:
 - c) Mieszkaniową, wolnostojącą = 1500 m².
 - d) Usługową lub produkcyjną = 1000 m².
- 2) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek o 10 %.
- 3) Wydzielane w wyniku podziałów wewnętrzne niepubliczne dojazdy i dojścia do zabudowy winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 13.

4.01 – 4.11 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi nieuciążliwe - usługi mogą być lokalizowane w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach mieszkalnych, w obiektach dobudowanych lub wolnostojących.
- 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zieleń urządzona.
- 4) Drogi wewnętrzne, parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Dachy strome, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 30° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego.
- 2) Dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach dachów płaskich.
- 3) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.

- 2) W odniesieniu do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków architektury i budownictwa obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 4.
- 3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 – 9 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2**.
 - b) 6 – 8 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2**.
 - c) 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego **KDPj**.
- 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 14.

5.01 – 5.03 MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Usługi.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 2) Zieleń urządzona.
- 3) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych, parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Dachy strome, o symetrycznym układzie połączeń dachowych; o spadkach połączeń dachowych 30° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglatego lub brązowego.
- 2) Dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach dachów o mniejszych spadkach połączeń dachowych.
- 3) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- 4) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęsł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do terenu położonego w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 9 - 11 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2**.
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2**.

- 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zwartej zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 15.

6.01, 6.02 U – tereny zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Usługi.
- 2) Nieuciążliwa, drobna produkcja.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych, parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Dachy strome, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 30° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej.
- 2) Dopuszcza się zachowanie w istniejących budynkach dachów płaskich.
- 3) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- 4) Ustala się ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 5) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
- 2) W odniesieniu do obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 3) W odniesieniu do obiektów wpisanych do ewidencji zabytków architektury i budownictwa obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 4.
- 4) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 3 - 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2**.
 - b) 5 - 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2**.
- 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 16.

7 U - teren zabudowy usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
 - 1) Usługi.
 - 2) Zabudowa mieszkaniowa (w tym jednorodzinna lub wielorodzinna).
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
Sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi urządzenia.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Ustala się zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych.
 - 2) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) Teren położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.
 - 2) Budynek pałacu wpisany jest do rejestru zabytków - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
 - 3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

§ 17.

8 UKr - teren kultu religijnego, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
Obiekty związane z kultem religijnym.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Zabudowa usługowa, w tym związana z funkcją kultu religijnego.
 - 2) Zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją kultu religijnego.
 - 3) Sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi urządzenia.
 - 4) Zieleń urządzone, przejścia piesze.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Dachy strome; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.
 - 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m, z wyłączeniem wieży (dzwonnicy), która nie może przekroczyć wysokości 16 m, licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
 - 3) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych.
 - 4) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2**.
 - b) 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego **20 KDP**.
 - 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej powyższego kryterium.
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 18.

9 UO - tereny usług oświaty, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

Usługi publiczne w zakresie oświaty, kultury, sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Lokale mieszkalne, związane z funkcją usług oświaty.
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub stromych; w przypadku realizacji dachów stromych należy stosować połacie dachowe o spadkach nie większych niż 45°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- 3) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 15 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2**.
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **KDD 1/2**.
- 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40 % powierzchni terenu - warunek ten nie dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, nie spełniającej powyższego kryterium.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 19.

10 US - teren usług sportu i rekreacji, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

Usługi sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi w zakresie: zdrowia, opieki społecznej, oświaty i kultury.
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych, parkingi.
- 4) Zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub stromych; w przypadku realizacji dachów stromych należy stosować połacie dachowe o spadkach nie większych niż 45°; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o

- fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglastego lub brązowego.
- 2) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
 - 3) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
 - 4) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 - 15 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej **KDL 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
 - 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30 % powierzchni terenu.
 - 4) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 60 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 20.

11 P/U - teren zabudowy produkcyjno-usługowej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**

Usługi, produkcja.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

- 1) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 2) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych, parkingi.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) Dachy strome, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 20° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego.
- 2) Wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.
- 3) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 4) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogijazdowej **KDD 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
- 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 % powierzchni terenu.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.

§ 21.

12 P - teren zabudowy produkcyjnej, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Produkcja.
- 2) Bazy obsługi transportu i logistyki, w tym składy, magazyny i stacje paliw.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Usługi
- 2) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych, parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Dachy strome, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 20° - 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej (matowym), w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego.
- 2) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 24 m licząc od naturalnej powierzchni gruntu do najwyższego punktu dachu.
- 3) Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z przesł wykonanych w całości z prefabrykatów betonowych.
- 4) Wysokość obiektów inżynierskich (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 50m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
- 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej **KDL 1/2** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
- 2) W miejscach, w których nie oznaczono linii zabudowy odległości od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60 % powierzchni terenu.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 % powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję.
- 5) Ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się podział terenu na odrębne działki przeznaczone na cele produkcyjne lub usługowe z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanych działek nie mniejszej niż 2500 m².
- 2) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości frontów i powierzchni nowowydzielanych działek nie więcej niż o 10 % wartości wskazanych w planie.
- 3) Do działek wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrznymi drogami dojazdowymi o szerokości min. 10 - 12 m w liniach podziału geodezyjnego, wyposażonymi w place do zawracania.
- 4) Wewnętrzne drogi dojazdowe winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 22.

13.01, 13.02 KSp - tereny obsługi komunikacji, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
 - 1) **01 KSp** - Garaże, parkingi.
 - 2) **02 KSp** - Parking naziemny, z wyłączeniem zabudowy kubaturowej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
 - 2) Drogi publiczne oraz dojścia i dojazdy o charakterze dróg wewnętrznych.
 - 3) Zieleń urządzona.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.
 - 2) Wysokość zabudowy kubaturowej nie może przekraczać:
 - a) 6 m licząc od poziomu terenu przy dachu stromym.
 - b) 4 m do najwyższego elementu konstrukcyjnego przy dachu płaskim.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) Teren **13.02 KSp** położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1 i 2.
 - 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.
5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) Odległości od zabudowy granic działki należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne.
 - 2) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80 % powierzchni terenu.

§ 23.

14.01 - 14.03 E – tereny infrastruktury – elektroenergetyka (stacje transformatorowe).

1. **Przeznaczenie podstawowe:**

Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowanie zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

Eksploracja urządzeń elektroenergetycznych nie może powodować zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej w zakresie ponadnormatywnego promieniowania elektromagnetycznego oraz stwarzać zagrożenia pożarowego.
3. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

§ 24.

15.01 – 15.05 ZP - tereny zieleni urządzonej.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
 - 1) Zieleń urządzona.
 - 2) Mała architektura (w tym kapliczki, pomniki, obeliski).
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Place zabaw dla dzieci, urządzenia sportowo-rekreacyjne – nie dotyczy terenu **15.03 ZP, 15.04 ZP i 15.05 ZP.**
 - 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 3) Drogi wewnętrzne, przejścia piesze.
 - 4) Parkingi zajmujące nie więcej niż 20 % powierzchni terenu – nie dotyczy terenu **15.03 ZP, 15.04 ZP i 15.05 ZP.**
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Na terenach **03 i 04 ZP** ustala się ochronę przed likwidacją istniejącego drzewostanu (z wyłączeniem przypadków uzasadnionych zagrożeniem dla mienia oraz zdrowia lub życia ludzi) oraz wycinkę sanitarną.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów kubaturowych.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) Tereny **15.03 ZP i 15.04 ZP** położone są w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1 i 2.
 - 2) Tereny **15.03 ZP i 15.04 ZP** znajdują się w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków (nr 390/W) - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 3.
 - 3) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

§ 25.

16.01 – 16.03 ZD - tereny ogrodów działkowych, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
Rodzinne ogrody działkowe.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 2) Drogi wewnętrzne, przejścia piesze.
 - 3) Parkingi zajmujące nie więcej niż 10 % powierzchni terenu.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego.
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
4. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz obiektów i urządzeń służących do prowadzenia działalności gospodarczej.
 - 2) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych garaży.
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) Teren **16.02 ZD** jest położony w części w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
 - 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

§ 26.

17.01, 17.02 KDL 1/2 – publiczne drogi lokalne, w ciągu dróg powiatowych nr 1977D i 1978D.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
Drogi publiczne.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Zieleń urządzone.
 - 2) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) oraz nośników reklamowych.
4. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 - 18 m., z lokalnymi przewężeniami wśród istniejącej zabudowy.
- 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
 - 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

§ 27.

18.01 – 18.12 KDD 1/2 – publiczne drogi dojazdowe

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
Drogi publiczne.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - 1) Zieleń urządzona.
 - 2) Obiekty usługowe, nośniki reklamowe - lokalizowane za zgodą zarządcy drogi.
 - 3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - 1) Lokalizacja obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.) wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
 - 2) Lokalizacji nośników reklamowych wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
4. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10 – 15 m.
 - 2) Przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu.
 - 3) W obiektach usługowych lokalizowanych w granicach terenu za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się:
 - a) Stosowanie dowolnych form dachów.
 - b) Wysokość obiektów nie może przekroczyć 6 m licząc od poziomu terenu.
 - 4) Należy ograniczać liczbę nowych włączeń komunikacyjnych do dróg powiatowych nr 1977D i 1978D przez zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami odbarczającymi i wewnętrznymi.
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
 - 2) W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

§ 28.

19.01 - 19.03 KDPj - tereny dróg publicznych - publiczne ciągi pieszo-jezdne.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
Drogi publiczne.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
3. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
Szerokość w liniach rozgraniczających 3 - 8 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
5. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - 1) W odniesieniu do terenu położonego w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 1.

- 2)W odniesieniu do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 5 ust. 2.
3)W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 5 i 6.

§ 29.

20 KDPP - tereny dróg publicznych – publiczne ciągi piesze.

1. **Przeznaczenie podstawowe:**
Drogi publiczne.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne:**
Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
Szerokość w liniach rozgraniczających 5 - 10 m.
4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5 ust. 6.

§ 30.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe.

§ 31.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30 %.

§ 32.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 33.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIX/233/08
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 marca 2008r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski, Żurawice i Solna inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
 - 1) Środki własne gminy.
 - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
 - 3) Środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
 - 4) Kredyt bankowy.
 - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIX/233/08
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 marca 2008r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków
Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski, Żurawice i Solna
podczas wyłożenia do publicznego wglądu.**

Ze względu na brak rozpatrzonych negatywnie przez Wójta Gminy Kobierzyce uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).