



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 stycznia 2023 r.

Poz. 478

### UCHWAŁA NR XLIV/395/23 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 12 stycznia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Żerniki Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIX/342/18 Rady Gminy Żórawina z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Żerniki Wielkie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienionego uchwałami nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r. i nr XXXII/290/21 Rady Gminy Żórawina z dnia 28 grudnia 2021 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Żerniki Wielkie, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 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;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje cały obręb geodezyjny Żerniki Wielkie.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** W planie nie określa się: sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

#### § 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy zieleni w ramach funkcji podstawowej;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 10) pasy technologiczne napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych WN110kV i NN400kV;

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.

#### § 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - 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;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie ściany budynku w odniesieniu do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
- 6) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstw rolnych, w tym w szczególności: budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej lub produkcji rolnej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu; w zabudowie zagrodowej mogą być realizowane wymienione obiekty budowlane łącznie lub tylko niektóre z nich;
- 7) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;

- 8) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 9) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć podziemne i nadziemne urządzenia liniowe i kubaturowe służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 6.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RM;
- 2) zabudowa mieszkaniowa – oznaczona symbolem M;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 4) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – oznaczona symbolem M/U;
- 5) zabudowa usług publicznych – oznaczona symbolem UP;
- 6) rekreacja i wypoczynek – oznaczone symbolem USR;
- 7) produkcja hodowlana i obsługa gospodarstwa rolnego – oznaczony symbolem RU;
- 8) produkcja i obsługa gospodarstwa rolnego i usługi – oznaczone symbolem RU/U;
- 9) zaopatrzenie w wodę – oznaczony symbolem W;
- 10) elektroenergetyka - oznaczony symbolem E;
- 11) zieleń urządzona – oznaczona symbolem ZP;
- 12) lasy i zadrzewienia – oznaczone symbolem ZL;
- 13) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 14) tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem Rb;
- 15) wody powierzchniowe śródlądowe- oznaczone symbolem WS;
- 16) tereny komunikacji kolejowej – oznaczone symbolem KK;
- 17) droga publiczna klasy lokalnej - oznaczona symbolem KDL;
- 18) drogi publiczne klasy dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;
- 19) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolami KDg;
- 20) drogi wewnętrzne – oznaczona symbolem KDW.

**§ 7.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zabytkowego zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem (pałac i park wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1259/1-2 z dnia 15.07.2009 r.), w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ustala się zakaz dalszych podziałów geodezyjnych nieruchomości;

- 2) ustala się zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji dominant, w tym: konstrukcji wieżowych i masztów;
- 4) nową zabudowę na terenie folwarku dopuszcza się wyłącznie w miejscu historycznych budynków jako odtworzenie historycznej zabudowy;
- 5) ustala się zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych, monolitycznych elementów betonowych (przęseł);
- 6) ustala się zakaz realizacji przegrodzeń dzielących optycznie zabytkowy zespół pałacowo-folwarczny;
- 7) ustala się zakaz realizacji napowietrznych linii infrastruktury teletechnicznej i elektroenergetycznych;
- 8) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;
- 9) ustala się zachowanie historycznych nawierzchni brukowanych;
- 10) na terenie zabytkowego parku ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 11) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

3. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, tożsamą z obszarem ujętym w wojewódzkiej/ gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) przy inwestycjach związanych z budową, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. 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 zabudowy historycznej wsi Żerniki Wielkie; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 3) należy stosować dachy strome, symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;
- 4) dopuszcza się w zabudowie historycznej inne rodzaje pokrycia i geometrii dachów, zgodne z udokumentowanymi historycznie formami i pokryciem właściwym dla danego obiektu;
- 5) wysokość nowej zabudowy nie większa niż 9 m, dopuszczalne maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (druga kondygnacja nadziemna w poddaszu);
- 6) bryła budynków na bazie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów: ganków, garaży, werand;
- 7) ustala się zakaz wprowadzania portyków lub przypór w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej nie występujących w lokalnej zabudowie historycznej;
- 8) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
- 9) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*) oraz pokryć dachowych z blachy trapezowej i falistej;
- 10) w elewacjach budynków należy stosować stonowane kolory pastelowe, w odcieniach bieli, rozbielonych piasków lub beżu;
- 11) okna w budynkach mieszkalnych prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych; w budynkach gospodarczych lub usługowych dopuszcza się stosowanie okien w formie kwadratu, wielopodziałowe lub bez podziałów;

- 12) ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł); nowo realizowane ogrodzenia winny nawiązywać do charakteru lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowanych, kamiennych, drewnianych lub z metaloplastyki; dopuszcza się ogrodzenia z siatki powlekaniej;
- 13) ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł); noworealizowane ogrodzenia winny nawiązywać do charakteru lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowanych, kamiennych, drewnianych lub z metaloplastyki; dopuszcza się ogrodzenia z siatki powlekaniej;
- 14) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów;
- 15) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 16) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 17) należy zachować elementy krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z zabytkowym obszarem ruralistycznym a w szczególności istniejącą zieleń wysoką i drzewostan wzdłuż drogi powiatowej oraz układ cieków wodnych.

#### 4. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków:
  - a) pałac – *ul. Młyńska 1*, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr *A/1259/2009 z dnia 15.07.2009 r.*,
  - b) park - wpisany do rejestru zabytków decyzją nr *A/1259/1-2 z dnia 15.07.2009 r.*;
- 2) dla obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

#### 5. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) historyczny układ ruralistyczny wsi Żerniki Wielkie,
  - b) zespół pałacowy – *ul. Młynarska 3-11*, w tym: dwór, stajnia z częścią mieszkalną (obecnie dom mieszkalny z garażami), obora zachodnia, stodoła, obora południowo-wschodnia, budynek inwentarski (później mleczarnia), domy pracowników folwarcznych, komórki gospodarcze;
- 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
  - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym historyczne pokrycie dachu oraz kolorystykę elewacji,
  - b) należy stosować pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym,
  - c) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - d) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - e) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 3) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;

#### 6. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

- a) nr 1/126/83-28 AZP: ślad osadnictwa kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit; cmentarzysko szkieletowe kultury pucharów dzwonowatych chronologia: neolit; cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej chronologia: I okres epoki brązu; ślad osadnictwa kultury łużyckiej, cmentarzysko szkieletowe kultury celtyckiej chronologia: IV wiek p.n.e.; cmentarzysko szkieletowe kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich; osada kultury przeworskiej chronologia: IV wiek n.e.; osada chronologia: wczesne średniowiecze,
- b) nr 2/127/83-28 AZP: osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich późny; cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej ? chronologia: I okres epoki brązu; osada chronologia: pradzieje,
- c) nr 3/128/83-28 AZP: osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich,
- d) nr 4/129/83-28 AZP: osada chronologia: mezolit; osada kultury ceramiki wstęgowej klutej chronologia: neolit; osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit; osada kultury ceramiki promienistej chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej chronologia: okres halsztacki; osada kultury przeworskiej chronologia: I wiek p.n.e.; ślad osadnictwa kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich wczesny; osada kultury przeworskiej chronologia: IV – V wiek n.e.; cmentarzysko szkieletowe kultury przeworskiej chronologia: V wiek n.e.,
- e) nr 5/130/83-28 AZP: cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej chronologia: okres halsztacki,
- f) nr 6/131/83-28 AZP: osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich,
- g) nr 7/132/83-28 AZP: osada kultury unietyckiej chronologia: I okres epoki brązu,
- h) nr 8/133/83-28 AZP: osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej; osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich; osada chronologia: pradzieje,
- i) nr 9/134/83-28 AZP: cmentarzysko szkieletowe kultury lendzielskiej chronologia: neolit; ślad osadnictwa chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej; osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich wczesny; osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich; ślad osadnictwa chronologia: pradzieje; osada chronologia: wczesne średniowiecze,
- j) nr 10/135/83-28 AZP: osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich; ślad osadnictwa chronologia: pradzieje,
- k) nr 11/136/83-28 AZP: osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich późny,
- l) nr 12/137/83-28 AZP: osada chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej chronologia: okres halsztacki; osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich późny,
- m) nr 13/138/83-28 AZP: osada chronologia: neolit; osada kultury łużyckiej chronologia: epoka brązu; osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich wczesny; osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich późny; osada chronologia: pradzieje; osada chronologia: wczesne średniowiecze (faza młodsza),
- n) nr 14/139/83-28 AZP: ślad osadnictwa kultury łużyckiej chronologia: okres halsztacki; osada chronologia: pradzieje,
- o) nr 15/140/83-28 AZP: osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich; osada chronologia: pradzieje; ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze (faza młodsza),
- p) nr 16/141/83-28 AZP: osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich,
- q) nr 17/142/83-28 AZP: cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej chronologia: I okres epoki brązu; ślad osadnictwa kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit; osada chronologia: pradzieje; ślad osadnictwa chronologia: wczesne średniowiecze,
- r) nr 18/143/83-28 AZP: osada chronologia: neolit; osada ? kultury łużyckiej,
- s) nr 19/144/83-28 AZP: osada chronologia: XIV – XV wiek,
- t) nr 20/145/83-28 AZP: ślad osadnictwa kultury ceramiki sznurowej ? chronologia: neolit,
- u) nr 21/146/83-28 AZP: osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich,

- v) nr 22/147/83-28 AZP: ślad osadnictwa kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich późny; ślad osadnictwa chronologia: pradzieje,
  - w) nr 23/148/83-28 AZP: ślad osadnictwa chronologia: pradzieje,
  - x) nr 24/149/83-28 AZP: osada chronologia: pradzieje;
- 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania ww stanowisk archeologicznych.

7. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (obszar w wykazie zabytków archeologicznych), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;

3. W istniejących budynkach o innych parametrach niż określone w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów.

4. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w § 31 i § 32 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Zagrożenie powodziowe:

- 1) w granicach obszaru objętego planem występują:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (Q10%),
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%),
  - c) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (Q0,2%);
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q10% i Q1%) oznaczonych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające z ustawy Prawo wodne - ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem inwestycji związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową;
  - 3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie Q10% oraz w zasięgu zalewu przekraczającego głębokość 0,5m na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1% ustala się zakaz sytuowania wolnostojących fotowoltaicznych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW;
  - 4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie Q1% i w zasięgu zalewu nie przekraczającego głębokości 0,5 m dopuszcza się sytuowanie wolnostojących fotowoltaicznych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW na rzędnej przewyższającej o co najmniej 0,30 m rzędną zwierciadła wody Q1%, przy czym obowiązuje nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnych instalacji przed uszkodzeniem wskutek dodatkowych obciążeń działających na te budowle i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu podczas powodzi;
  - 5) inwestycje realizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią muszą uwzględniać zagrożenie powodziowe przez stosowanie rozwiązań minimalizujących szkody w zabudowie i infrastrukturze technicznej, w szczególności:
    - a) wymóg stosowania zabezpieczeń wszystkich obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniami podczas powodzi,
    - b) nakaz stosowania materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę.

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

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - a) w granicach terenów M: 800 m<sup>2</sup> (dotyczy wyłącznie podziałów dla zabudowy o charakterze nierolniczym i nieleśnym),
  - b) w granicach terenów MN: 800 m<sup>2</sup>,
  - c) w granicach terenu M/U: 500 m<sup>2</sup>;
  - d) w granicach terenu RU/U (dotyczy wyłącznie podziałów dla zabudowy o charakterze nierolniczym i nieleśnym): 1000 m<sup>2</sup>;
  - e) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 4 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) w granicach terenów M: 20 m (dotyczy wyłącznie podziałów dla zabudowy o charakterze nierolniczym i nieleśnym),
  - b) w granicach terenów MN: 20 m,
  - c) w granicach terenu M/U: 10 m,
  - d) w granicach terenu RU/U (dotyczy wyłącznie podziałów dla zabudowy o charakterze nierolniczym i nieleśnym): 20 m;
  - e) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 2 m.
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.



**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

## 1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

## 1) ustala się pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- a) od napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej 400 kV – w odległości 35 m licząc od osi linii (łącznie szerokość pasa 70 m),
- b) od napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej 110 kV – w odległości 5 m licząc od osi linii (łącznie szerokość pasa 10 m),

## 2) w granicach pasów technologicznych od istniejących napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych WN 100kV i 400 kV ustala się:

- a) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (wyższej niż 3 m) oraz tworzenia hałd i nasypów,
- b) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
- c) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
- d) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem.

## 3) w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 20kV o szerokości po 3 m licząc od osi linii (łącznie szerokość strefy ochronnej wynosi 6 m) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych.

2. Na terenach bezpośrednio przyległych do terenu komunikacji kolejowej IKK (stanowiącego teren zamknięty) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. W granicach terenów wodociągów 1W i 2W obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów oraz w ich użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: rolnych R, zieleni urządzonej ZP oraz lasów i zadrzewień ZL oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2.

**§ 13.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W granicach przylegających do terenów wód powierzchniowych śródlądowych 1WS i 3WS terenów: rekreacji i wypoczynku 1USR i 2USR oraz lasów i zadrzewień 1ZL i 2ZL występuje siedlisko wydry europejskiej podlegającej ochronie prawnej.

2. 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, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

3. W granicach terenów RM, M i RU/U ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

4. W granicach terenów 1Rb i 2Rb ustala się ograniczenie wielkości obsady hodowli zwierząt do maksymalnie 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

5. W granicach terenu 1RU ustala się ograniczenie wielkości obsady trzody chlewnej do maksymalnie 250 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

6. W granicach terenu 1RU dopuszcza się lokalizację instalacji biogazowni wykorzystującej ścieki biologiczne pochodzące z hodowli trzody chlewnej.

7. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych, zakaz przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek oraz magazynowania karmy dla zwierząt futerkowych.

8. W granicach terenów M, MN i M/U ustala się zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej, oraz zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urzędzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

9. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej RM i terenach rolniczych z dopuszczeniem zagrodowej Rb – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach: zabudowy mieszkaniowej M i mieszkaniowo-usługowej M/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach usług publicznych UP oraz rekreacji i wypoczynku USR – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### § 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

##### 1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogą publiczną klasy lokalnej 1KDL (*ul. Wrocławska*);
- 2) jeżeli działka graniczy z drogami publicznymi o różnych klasach funkcjonalnych włączenia komunikacyjne do dróg publicznych należy wykonywać z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 4) 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 odrębnymi;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie, w tym również w zabudowie zagrodowej na terenach rolnych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,
  - b) 1 stanowisko na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
    - a) na terenach: produkcji hodowlanej gospodarstwa rolnego 1RU oraz produkcji i obsługi gospodarstwa rolnego i usług 1RU/U, 2RU/U i 3RU/U - 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych,
    - b) nie ustala się obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych na terenach: 1UP, 1USR, 2USR, 2RU, 3RU, W i E,
    - c) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
    - d) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,

e) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna: dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych, z wyłączeniem możliwości lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej do 500 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację innych niż wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW;
- 3) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
- 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 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 ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500 kW;

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 7RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ograniczeń § 13 ust. 3.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,40;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,30;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego nie większa niż 9 m,

b) wysokość budynków poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego nie większa niż 10 m,

c) wysokość budowli nie większa niż 10 m,

d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego :

- budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,

- budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,

b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego:

- budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,

- budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;

6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;

7) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

a) 8 m lub 15 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

b) 5 m - 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,

c) 5 m - 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej tren sportu rolnego KDg.

d) 5 m - 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.

4. Obsługa komunikacyjna terenu 4RM przez jedno włączenie do drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w kolorze ceglastym matowym.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

**§ 16.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M do 8M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ograniczeń § 13 ust. 3;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi; powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleni urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,60,
  - c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,40;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych i obiektów infrastruktury technicznej na wydzielonych działkach;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego nie większa niż 9 m,

- b) wysokość budynków poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego nie większa niż 10 m,
  - c) wysokość budowli nie większa niż 10 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
    - w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch,
    - w zabudowie wielorodzinnej nie może przekraczać trzech;
- 6) geometria dachów:
- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego :
    - budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
    - budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
  - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego:
    - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
    - budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
- a) 0 - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
  - b) 0 - 19 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
6. Ustala się stosowanie następujących rodzajów pokryć dachowych: dachówka lub pokrycie dachówkopodobne w kolorze ceglastym matowym;
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
  - 2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.
9. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1) 800 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
  - 2) 1200 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami;
  - 3) 1000 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną;

- 4) 10 m<sup>2</sup> pod budynki gospodarcze i garaże w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) 200 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 6) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zieleni urządzonej.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa – dopuszcza się zachowanie i uzupełnianie zabudowy w istniejących gospodarstwach rolnych;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) nieuciążliwe usługi;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie większa niż 60 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,35;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,25;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego nie większa niż 9 m,
    - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 10 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
  - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 8) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 9) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) 0 - 9 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

b) 0 - 12 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;

c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego w kolorze ceglonym matowym;
- 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego z dachówki lub pokrycia dachówkopodobnego, w matowym kolorze: ceglonym, brązowym lub grafitowym.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 2) w granicach udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 6;
- 3) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 800 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 400 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 500 m<sup>2</sup> pod zabudowę usługową;
- 4) 4 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone.

**§ 18.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M/U do 3M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) zabudowa usługowa i/lub rzemiosło, w tym usługi publiczne lub komercyjne;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 4) obsługa turystyki;
- 5) sport i rekreacja.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zielenią urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny:

- dla terenu 1M/U = 0,25,
- dla terenu 2M/U = 0,20,
- dla terenów 3M/U = 0,01;



- b) maksymalny:
- dla terenu 1M/U = 0,35,
  - dla terenu 2M/U = 0,50,
  - dla terenów 3M/U = 0,10;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
- a) dla terenu 1M/U: nie więcej niż 0,10;
  - b) dla terenu 2M/U: nie więcej niż 0,50;
  - c) dla terenów 3M/U = maksymalnie 0,05;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla terenu 1M/U: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenu 2M/U: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) dla terenów 3M/U = nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - na terenie 1M/U: maksymalnie 14 m, lecz nie więcej niż udokumentowana historycznie wysokość budynku pałacu wpisanego do rejestru zabytków,
    - na terenie 2M/U: maksymalnie 12 m, lecz nie więcej niż udokumentowana historycznie wysokość budynków folwarcznych ujętych w ewidencji zabytków,
    - na terenach 3M/U: maksymalnie 12 m;
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 5) geometria dachów:
- a) w granicach terenu 1M/U ustala się stosowanie dachu o historycznie udokumentowanej geometrii i rodzaju pokrycia,
  - b) w granicach terenu 2M/U ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
  - c) w granicach terenu 3M/U ustala się zastosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- 6) linie zabudowy:
- a) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości od 0 m do 27 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD (zgodnie z rysunkiem planu),
  - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m – 12 m od linii rozgraniczającej od północnej i północno-wschodniej strony terenu 3M/U (zgodnie z rysunkiem planu),
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
  - 2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
  - 3) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
  - 4) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
  - 5) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.
6. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

**§ 19.** Wyznacza się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych – świetlica wiejska.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi publiczne i komercyjne;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zieleni urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,30;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 10° do 45°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglonym matowym.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

**§ 20.** Wyznacza się tereny rekreacji i wypoczynku oznaczone na rysunku planu symbolami 1USR i 2USR.

1. Przeznaczenie podstawowe: rekreacja i wypoczynek – obiekty i urządzenia plenerowe, niekubaturowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleni urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,01,
  - b) maksymalny = 0,10;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,10;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;
- 7) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 10° do 45°;

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym.

5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obowiązują ustalenia § 10 ust 2 pkt 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

**§ 21.** Wyznacza się tereny produkcji hodowlanej i obsługi gospodarstwa rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RU do 3RU.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren 1RU: produkcja hodowlana, z zastrzeżeniem ograniczeń § 13 ust. 5;
- 2) tereny 2RU i 3RU: obsługa gospodarstwa rolnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi dla obsługi inwestycji o charakterze produkcji hodowlanej gospodarstwa rolnego.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,60;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,50;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
  - b) wysokość budowli nie większa niż 14 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii i kącie nachylenia połaci;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
  - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających terenu od strony północnej.

4. Ustala się wymóg realizacji zieleni o charakterze osłonowym w ramach funkcji podstawowej o minimalnej szerokości 15 m w oznaczonym na rysunku planu pasie terenu.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach udokumentowanego stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

**§ 22.** Wyznacza się tereny produkcji i obsługi gospodarstw rolnych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RU/U do 3RU/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja rolna i obsługa rolnictwa, z zastrzeżeniem ograniczeń § 13 ust. 3;
- 2) zabudowa usługowa i/lub rzemiosło.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) parkingi dla obsługi inwestycji o charakterze produkcji i obsługi gospodarstw rolnych;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,40;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,50;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 14 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego ustala się stosowanie dachów symetrycznych, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
- c) nad budowlami, wiatami i urządzeniami technologicznymi dopuszcza się dachy o dowolnych spadkach połaci dachu.

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

- a) 4-8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 0-19 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
- d) 6 m od linii rozgraniczających terenu od strony terenu 11WS.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;

2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

**§ 23.** Wyznacza się tereny wodociągów oznaczone na rysunku planu symbolami 1W i 2W.

1. Przeznaczenie podstawowe: wodociągi – zaopatrzenie w wodę.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,0;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,8;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynku nie większa niż 8 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej,

5) geometria dachów: dachy o dowolnej geometrii i kącie nachylenia połaci;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

e) 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,

f) 6 m od linii rozgraniczających terenu od strony północnej (od ul. Badawczej).

7) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od pozostałych granic terenów.

3. Ustala się stosowanie pokrycia dachu z dachówki w matowym kolorze: ceglącym, brązowym lub grafitowym.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

**§ 24.** Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka – stacja transformatorowa;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,0;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 1,0;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynku nie większa niż 8 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 8 m,

c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej,

5) ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;

6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granic terenu.

3. Ustala się stosowanie pokrycia dachu z dachówki w matowym kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 2) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5.

**§ 25.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – park.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) plenerowe, niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji.
- 2) podziemna infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) dla terenu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 3) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 4) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

**§ 26.** Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 15ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 pkt 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

**§ 27.** Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 12R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 pkt 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

**§ 28.** Wyznacza się tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1Rb i 2Rb.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa, z zastrzeżeniem ograniczeń § 13 ust. 4;
- 2) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,40;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie więcej niż 0,30;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

5) geometria dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
- b) budynki gospodarcze, garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,

7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;

8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

- 1) 15 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- 2) 10 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- 3) 10 m - 11 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg;
- 4) 50 m od linii rozgraniczających terenów od strony terenu komunikacji kolejowej KK.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki w matowym kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w granicach udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obowiązują ustalenia § 12.

**§ 29.** Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 19WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budowę budowli związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 2) w granicach udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 6;
- 3) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

**§ 30.** Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK.

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z bezpieczeństwem i prowadzeniem ruchu kolejowego.

**§ 31.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14 m do 22 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 2) w granicach udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.
- 3) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

**§ 32.** Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 4KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.



- 1) infrastruktura techniczna;
- 2) zieleni urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8m do 39m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) przekrój ulicy: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego obszaru ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
- 2) w granicach udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.
- 3) w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 7.

**§ 33.** Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 7KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne do obsługi użytków rolnych.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu).

**§ 34.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 35.** 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 15%.

**§ 36.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
**Piotr Żelazo**

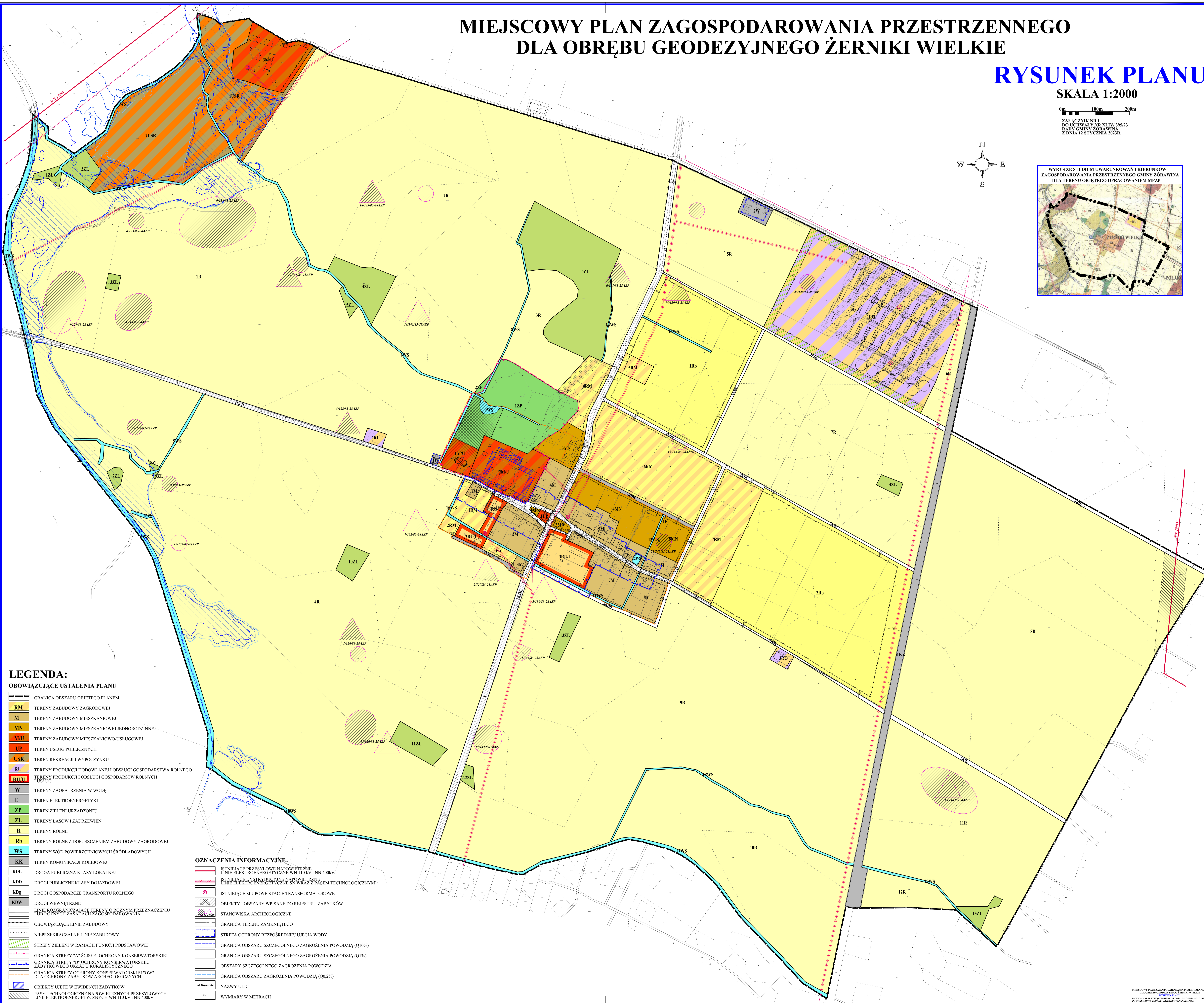
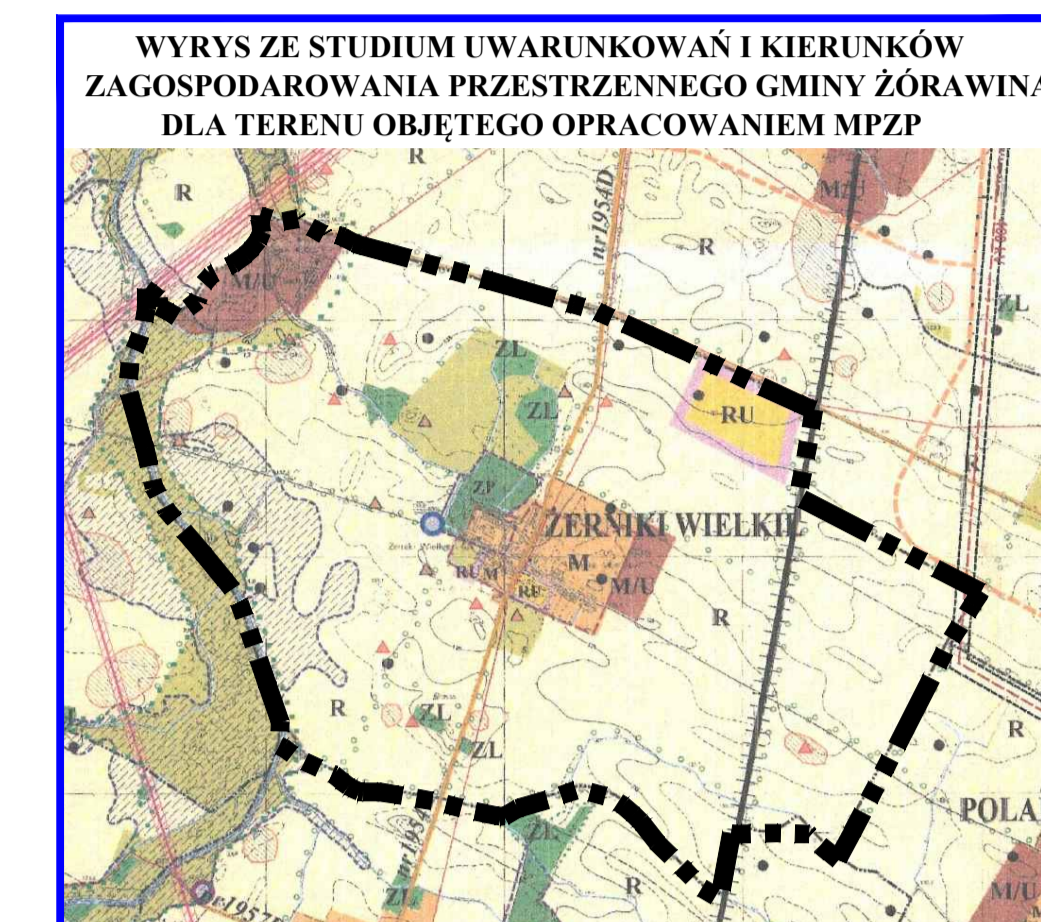
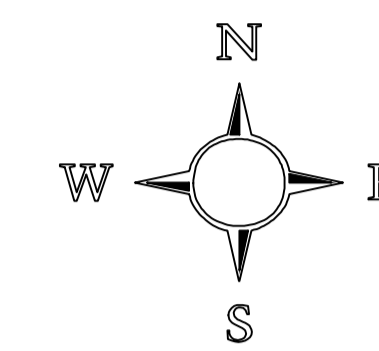
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBU GEODEZYJNEGO ŻERNIKI WIELKIE

## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

0m 100m 200m

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLIV/395/23  
SEJMU GMINY ŻORNINA  
Z DNIA 12 STYCZNIA 2023R.



### LEGENDA:

#### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- UP TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- USR TERENY REKREACJI I WYPOCZYNKU
- RU TERENY PRODUKCJI HODOWLANEJ I OBSŁUGI GOSPODARSTWA ROLNEGO
- RU/UL TERENY PRODUKCJI I OBSŁUGI GOSPODARSTW ROLNYCH I USŁUG
- W TERENY ZAOPATRZENIA W WODĘ
- E TERENY ELEKTROENERGETYKI
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL TERENY LASÓW I ZADRZEWIŃ
- R TERENY ROLNE
- Rb TERENY ROLNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KK TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDL DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
- KDD DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
- KDg DROGI GOSPODARSTWA TRANSPORTU ROLNEGO
- KDW DROGI WEWNETRZNE
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFY ZIELENI W RAMACH FUNKCJI PODSTAWOWEJ
- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- PASY TECHNOLOGICZNE NAPOWIETRZNYCH PRZESYŁOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WN 110 kV I NN 400 kV

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCE PRZESYŁOWE NAPOWIETRZNE
- LINE ELEKTROENERGETYCZNE WN 110 kV I NN 400 kV
- ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE NAPOWIETRZNE
- LINE ELEKTROENERGETYCZNE SN WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- ISTNIEJĄCE SŁUPOWE STACJE TRANSFORMATOROWE
- OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q10%)
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q1%)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICA OBSZARU ZAGROŻENIA POWODZIĄ (Q0,2%)
- NAZWY ULIC
- WYMIARY W METRACH

WYKONANO: PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU GEODEZYJNEGO ŻERNIKI WIELKIE  
W ZAKRESIE WYKONANIA PRAC PROJEKCYJNYCH  
W ZAKRESIE PRZYGOTOWANIA DOKUMENTACJI  
PROJEKCYJNEJ WRAZ Z OPISAMI I WYKŁADKAMI

Załącznik nr 2 do uchwały nr XLIV/395/23  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 12 stycznia 2023 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Żerniki Wielkie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

2. Realizację zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

§ 2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 1 będą:

- 1) środki własne gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) dotacje samorządu województwa,
- 3) środki pozyskane z Unii Europejskiej oraz innych funduszy zewnętrznych,
- 4) kredyt lub pożyczki bankowe,
- 5) emisja obligacji komunalnych,
- 6) udział inwestorów lub właścicieli nieruchomości w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLIV/395/23  
Rady Gminy Żórawina  
z dnia 12 stycznia 2023 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Żerniki Wielkie podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Żórawina nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/395/23

Rady Gminy Żórawina

z dnia 12 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**