

**UCHWAŁA NR XLV/458/22  
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 29 listopada 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice - część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XL/457/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. z późn. zm., Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wieś Kobylice, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) tekstu planu miejscowego stanowiącego niniejszą uchwałą;
- 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1A do niniejszej uchwały, w skali 1:2000 obejmujący południową część obrębu Kobylice - część A.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1A - rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie określonym w legendzie;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.**

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **RYUNKU PLANU MIEJSCOWEGO** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1A do niniejszej uchwały;
- 2) **USTAWIE** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **TERENIE** - należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia oraz kolejnym numerem;
- 4) **ZAKAZIE ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynku lub zespołu budynków na danym terenie;
- 5) **PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM** - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:

- a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
- b) w przypadku realizacji na danym terenie przeznaczenia uzupełniającego, ww. podstawowe formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej budynków lub 70% powierzchni działki - o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 6) **PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM** - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, realizowane wg następujących zasad:
- a) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
- b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w następującej formie:
- wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji w budynku,
  - osobnego budynku - o powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji w budynkach o przeznaczeniu podstawowym,
  - zainwestowania niekubaturowego z wykluczeniem budynków - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 7) **NIEUCIĄŻLIWYCH** usługach lub produkcji - należy przez to rozumieć działalność niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska, zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 8) **USŁUGACH ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu hotelarstwa, turystyki i rekreacji, w szczególności: pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, restauracje, zajazdy, gospody;
- 9) **USŁUGACH DROBNYCH** - należy przez to rozumieć działalność o niewielkich rozmiarach tj. o maksymalnej powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup>, obejmującą w szczególności:
- a) handel z wykluczeniem obrotu paliwami oraz surowcami wtórnymi,
  - b) gastronomię,
  - c) rzemiosło i drobną produkcję, w tym produkcję wyrobów tradycyjnych lub regionalnych,
  - d) administrację i bezpieczeństwo publiczne, z wykluczeniem zakładów karnych, poprawczych itp.,
  - e) biura oraz pracownie,
  - f) wychowanie oraz opiekę nad dzieckiem,
  - g) usługi zdrowia i urody, z wykluczeniem szpitali,
  - h) opiekę i pomoc społeczną,
  - i) lecznictwo i opiekę nad zwierzętami,
  - j) upowszechnianie kultury - w szczególności: biblioteki, domy kultury, świetlice wiejskie, galerie,
  - k) obsługę i naprawę pojazdów do 3 stanowisk, z wykluczeniem stacji paliw,
  - l) sport i rekreacja, w szczególności place zabaw, boiska, z wykluczeniem stadionów sportowych,
  - m) wynajem pokoi do maksymalnie 20 miejsc noclegowych,
  - n) skanseny oraz punkty wystawowe związane z tradycyjnym rolnictwem, wsią lub regionem,

- o) niewielkie magazyny,
  - p) składy z wykluczeniem złomowisk oraz składowania surowców wtórnych,
  - q) inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców wsi;
- 10) **MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ** - należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela lub podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego, zlokalizowane w tym samym budynku;
- 11) **OTWARTYCH TERENACH ROLNICZYCH** - należy przez to rozumieć grunty rolne, na których obowiązuje zakaz zabudowy;
- 12) **OBŚLUDZE KOMUNIKACYJNEJ** - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym szerokość wydzielanych dojazdów nie będzie mniejsza niż 6 m;
- 13) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
  - c) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 2 m,
  - e) warstw ocieplenia budynków,
  - f) istniejących budynków, przekraczających wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, dla których, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia:
    - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy,
    - w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącej szerokości z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy o maksymalnie 15%,
    - wszystkie powyższe roboty budowlane dopuszcza się, pod warunkiem zachowania zasad określonych w §3 i §4 niniejszej uchwały;
- 14) **OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić nowe budynki mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe lub ich części, wg następujących zasad:
- a) na działkach, na których ustala się obowiązującą linię zabudowy, budynki należy lokalizować w taki sposób, aby elewacja frontowa, tj. znajdująca się od strony drogi głównej była równoległa do obowiązującej linii zabudowy lub prostopadła do granicy działki, przy czym:
    - w przypadku gdy elewacja frontowa lokalizowana jest równoległe do linii zabudowy należy ją kształtować w taki sposób, aby była zgodna z obowiązującą linią zabudowy na odcinku przynajmniej 50% długości elewacji,
    - w przypadku gdy elewacja frontowa lokalizowana jest prostopadle do granic działki należy ją kształtować w taki sposób, aby najbardziej wysunięty narożnik był styczny do obowiązującej linii zabudowy,

b) ustalenia dotyczące obowiązującej linii zabudowy nie odnoszą się do:

- części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
- części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
- podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo o maksymalnie 2 m,
- warstw ocieplenia budynków,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
- budynków istniejących, przy rozbudowie których ww. linię należy traktować jak linię nieprzekraczalną,
- nowych budynków, planowanych dalej niż 20 m od określonej na rysunku planu miejscowego obowiązującej linii zabudowy,
- budynków innych niż mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe, przy czym w takim przypadku linię zabudowy należy traktować jak linię nieprzekraczalną;

15) **STREFIE SEPARACJI HISTORYCZNEJ ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć strefę, w której wyklucza się lokalizację nowej zabudowy, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
- b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
- c) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu,
- d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,
- e) warstw ocieplenia budynków,
- f) istniejących budynków, dla których dopuszcza się przebudowę;

16) **URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: trafostacje, przepompownie, garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze oraz obiekty małej architektury;

17) **WYSOKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków, rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten i kominów, z zastrzeżeniem, iż w przypadku określania ilości kondygnacji podany parametr nie dotyczy kondygnacji podziemnych;

18) **SZEROKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;

19) **DACHU ZIELONYM** - należy przez to rozumieć stropodach o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

**Rozdział 2.**  
**ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY -**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3.**

1. Dla terenów, dla których wprowadza się zakaz zabudowy nie określa się:

- 1) gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy;
- 2) geometrii dachu;
- 3) zasad kształtowania zabudowy;
- 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 5) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;
- 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji;
- 7) linii zabudowy.

2. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

- 1) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - a) maksymalnie 35%,
  - b) dla istniejącej zabudowy przekraczającej poziom parametru określony w niniejszej uchwale dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady, jednak tylko dla rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, jednak nie więcej niż o 15% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;
- 3) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:
  - a) minimalną wartość parametru - 0,
  - b) dla istniejącej zabudowy przekraczającej maksymalny poziom wskaźnika określony w niniejszej uchwale dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów,
  - c) w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
- 4) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla działek wskazanych na komunikację oraz infrastrukturę techniczną, dopuszcza się 0%,
  - b) na pozostałych działkach budowlanych należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
  - c) dla istniejącej zabudowy, dla której poziom parametru jest niższy niż określony w niniejszej uchwale dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady, jednak tylko przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, przy czym nie więcej niż o 10% aktualnie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) w zakresie gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy:
  - a) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
  - b) należy zachować wysokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej wysokości,

- c) należy zachować szerokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru ustala się następujące zasady:
- dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej szerokości,
  - w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącej szerokości o maksymalnie 15%;
- 6) dla całego obszaru objętego planem, dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości:
- a) dla obiektów służących obsłudze rolnictwa - 16 m,
  - b) dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
  - c) dla pozostałych obiektów - 6 m,
  - d) dla istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie aktualnej wysokości;
- 7) w zakresie parametrów dachów:
- a) dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają wymogów określonych w niniejszej uchwale, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów,
  - b) dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, zadaszenia nad wejściem dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 25% powierzchni całego dachu,
  - c) dla obiektów małej architektury dopuszcza się dowolne parametry dachu;
- 8) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, w szczególności w zakresie ich przebiegu i wskazanych odległości;
- 9) w zakresie miejsc parkingowych należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
  - b) dla zabudowy zagrodowej - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
  - c) dla produkcji, składów, baz, magazynów oraz rzemiosła - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce,
  - d) dla usług:
    - handlu i gastronomii - 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałych usług - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
  - e) dla pozostałych terenów i obiektów, w tym infrastruktury technicznej, komunikacji, placów zabaw, terenów rolnych dopuszcza się odstąpienie od wyznaczania miejsc parkingowych,
  - f) wymagane miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
  - g) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41–100,
    - 4% ogólnej liczby wymaganych miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
  - h) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach,

- i) dla istniejących obiektów, także w przypadku przebudowy, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,
  - j) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce,
  - k) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach oraz na parkingach;
- 10) w zakresie komunikacji:
- a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla wszystkich terenów komunikacji obowiązuje zakaz zabudowy;
- 11) w zakresie powierzchni wydzielanych działek budowlanych, ustalenia szczegółowe zawarte w §4 nie dotyczą działek wydzielanych na obsługę komunikacyjną oraz na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

### **Rozdział 3.**

## **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 4.**

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** oraz kolejnym numerem **od A1.01 do A1.07**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - c) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) parametry dachów:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 38° - 45° - dwuspadowy,
    - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna lub cementowa o matowym wykończeniu powierzchni,
    - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty matowy,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** oraz kolejnym numerem od **A2.01 do A2.16**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
  - c) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - e) parametry dachów budynków mieszkalnych:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy , kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
    - dla tych części budynków mieszkalnych, których wysokość nie przekracza 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz o dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu budynku mieszkalnego,
  - f) parametry dachów pozostałych budynków:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy , kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,
    - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° - dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** oraz kolejnym numerem od **A3.01 do A3.12**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:



- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
- b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
- c) gabaryty budynków mieszkalnych:
  - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
  - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
- d) gabaryty pozostałych budynków:
  - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
  - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
- e) parametry dachów budynków mieszkalnych:
  - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy , kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
  - dla tych części budynków mieszkalnych, których wysokość nie przekracza 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz o dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu budynku mieszkalnego,
- f) parametry dachów pozostałych budynków:
  - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy , kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
  - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

5. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** oraz kolejnym numerem od **A4.01 do A4.08**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
  - c) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

e) parametry dachów budynków mieszkalnych:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
- dla tych części budynków mieszkalnych, których wysokość nie przekracza 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz o dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu budynku mieszkalnego,

f) parametry dachów pozostałych budynków:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,
- dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° - dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
- dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

6. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** oraz kolejnym numerem od **A5.01 do A5.17**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
  - b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
  - c) gabaryty budynków mieszkalnych:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - d) gabaryty pozostałych budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
    - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
  - e) parametry dachów budynków mieszkalnych:
    - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,

- dla tych części budynków mieszkalnych, których wysokość nie przekracza 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz o dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu budynku mieszkalnego,

f) parametry dachów pozostałych budynków:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
- dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
- dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

7. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** oraz numerem **A6.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:

- maksymalna wysokość elewacji 12 m,
- maksymalna szerokość elewacji 16 m,

b) parametry dachów:

- dach dwuspadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 38°- 45°,
- rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa o matowym wykończeniu powierzchni,
- kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, matowy,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70.

8. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN/UD** oraz kolejnym numerem od **A1.01** do **A1.06**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,

- b) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
- wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
  - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

- c) gabaryty pozostałych budynków, w szczególności usługowych i gospodarczych:
- wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 9 m,
  - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

- d) parametry dachów:
- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 38°- 45° - dwuspadowy,
  - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna lub cementowa, o matowym wykończeniu powierzchni,
  - kolor pokrycia dachowego - tradycyjny ceglasty matowy,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.0 ,

- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

9. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN/UD** oraz kolejnym numerem **od A2.01 do A2.05**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
- b) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
  - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
  - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
- c) gabaryty pozostałych budynków, w szczególności usługowych i gospodarczych:
  - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
  - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

- d) parametry dachów budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy , kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
  - dla tych części budynków mieszkalnych, których wysokość nie przekracza 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz o dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu budynku mieszkalnego,

e) parametry dachów budynków usługowych:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
- dla budynków o wysokości mniejszej niż 6 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,

f) parametry dachów pozostałych budynków:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
- dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.0,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
- dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

10. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN/UD** oraz numerem **A3.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,

b) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:

- wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

c) gabaryty pozostałych budynków, w szczególności usługowych i gospodarczych:

- wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

d) parametry dachów budynków usługowych:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy,
- dopuszcza się również dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 5°,
- rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, przy czym dla dachów płaskich dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia oraz dachy zielone,
- kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, czarny lub grafitowy, przy czym dla dachów zielonych dopuszcza się dodatkowo kolory wynikające z zastosowanej roślinności,

e) parametry dachów pozostałych budynków, w tym mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz gospodarczych:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy,

- rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni,
- kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, czarny lub grafitowy,
- f) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,
- g) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.7 ,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

11. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN/UD** oraz kolejnym numerem **od A4.01 do A4.03**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,

b) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:

- wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

c) gabaryty pozostałych budynków, w szczególności usługowych i gospodarczych:

- wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

d) parametry dachów budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy , kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
- dla tych części budynków mieszkalnych, których wysokość nie przekracza 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz o dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu budynku mieszkalnego,

e) parametry dachów budynków usługowych:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
- dla budynków o wysokości mniejszej niż 6 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,

f) parametry dachów pozostałych budynków:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,

- dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.0 ,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,

- dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

12. Wyznacza się teren usług oraz zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U/MN oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,

b) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością do maksymalnie 2 lokali w budynkach usługowych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:

- maksymalna wysokość elewacji nie więcej niż 12 m,

- maksymalna szerokość elewacji 30 m,

b) parametry dachów:

- dach o jednakowym kącie nachylenia połaci 20°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy,

- rodzaj pokrycia - słoma, dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni,

- kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, grafitowy, czarny lub naturalny kolor słomy,

- powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.80 ,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- dla budynków wolnostojących 1200 m<sup>2</sup>,

- dla budynków bliźniaczych 800 m<sup>2</sup>.

13. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem U oraz kolejnym numerem od A1.01 do A1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) realizacja mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie wbudowanej,

b) gabaryty budynków usługowych z dachem o kątach nachylenia połaci 25°- 45°:

- wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

c) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

d) parametry dachów:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy

- dopuszcza się również dach płaski o kącie nachylenia połaci do 5°,

- rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, przy czym dla dachów płaskich dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia oraz dachy zielone,

- kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, czarny lub grafitowy, przy czym dla dachów zielonych dopuszcza się dodatkowo kolory wynikające z zastosowanej roślinności,

e) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,

f) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>.

14. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U oraz numerem A3.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,

b) produkcja nieuciążliwa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,

c) bazy, składy, magazyny wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną - z wykluczeniem składowisk odpadów, w tym budowlanych i przemysłowych, złomowisk, składowisk samochodów;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) parametry dachów:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy,

- dopuszcza się również dach płaski o kącie nachylenia połaci do 9°,

- rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, przy czym dla dachów płaskich dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia,

- kolor pokrycia - dowolny,

b) gabaryty budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 12 m dla budynków z dachem o kątach nachylenia połaci 25°- 45°,

- wysokość elewacji - maksymalnie 10 m dla pozostałych budynków,

- szerokość elewacji - maksymalnie 48 m,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,



e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>.

15. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US/UT oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,

b) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,

c) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością należy realizować w formie wbudowanej w budynkach usługowych,

b) gabaryty budynków:

- maksymalna wysokość elewacji 9 m,

- maksymalna szerokość elewacji 20 m,

c) parametry dachów:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20°- 45°,

- rodzaj pokrycia - dowolny,

- kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, grafitowy lub czarny,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 25% powierzchni działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.50,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2500 m<sup>2</sup>.

16. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz usług drobnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US/UD oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,

b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:

- maksymalna wysokość elewacji 12 m,

- maksymalna szerokość elewacji 20 m,

b) parametry dachów:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°- 45°,

- rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni,

- kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, grafitowy lub czarny,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.50,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1200 m<sup>2</sup> ,

e) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych oraz obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 3,5 m,
- dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o maksymalnej wysokości 4 m oraz o powierzchni maksymalnie 6 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych o maksymalnej wysokości 6 m,
- dopuszcza się lokalizację zieleni w formie skwerów, szpalerów zieleni oraz w formie pojedynczych drzew i krzewów.

17. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **US** oraz numerem **A1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy,

b) wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać ochronę siedliska przyrodniczego,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1200 m<sup>2</sup> ,

d) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- dopuszcza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m,
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 3,5 m z wykluczeniem budynków,
- dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o maksymalnej wysokości 4 m oraz o powierzchni maksymalnie 6 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych o maksymalnej wysokości 6 m,
- dopuszcza się lokalizację zieleni w formie skwerów, szpalerów zieleni oraz w formie pojedynczych drzew i krzewów.

18. Wyznacza się teren produkcji oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **P/U** oraz numerem **A1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) produkcja nieuciążliwa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,

b) usługi nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,

c) bazy, składy, magazyny wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną - z wykluczeniem składowisk odpadów, w tym budowlanych i przemysłowych, złomowisk, składowisk samochodów;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:

- maksymalna wysokość elewacji 12 m,

b) parametry dachów:

- dach o kącie nachylenia połaci 1°- 45°,
- rodzaj pokrycia - dowolne,

- kolor pokrycia - dowolne,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70.

19. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **ZI** oraz kolejnym numerem **od A1.01 do A1.10**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń izolacyjna,

b) urządzenia związane z ochroną przed hałasem;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) zieleń należy wprowadzić jako zwarty szpaler drzew i krzewów z zastrzeżeniem §6 ust.6 pkt 6,

b) w liniach rozgraniczających terenów ZI A1.04, ZI A1.05, ZI A1.06, dopuszcza się realizację bram wjazdowych i wjazdów na działki budowlane,

c) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

20. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **RM** oraz numerem kolejnym **od A1.01 do A1.12**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych,

b) realizacja usług agroturystycznych tylko w formie wbudowanej,

c) gabaryty budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:

- wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

d) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

e) parametry dachów budynków mieszkalnych:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznych kątach nachylenia połaci 28°- 45°

- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni,

- kolor pokrycia: tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, czarny lub grafitowy,

- dla tych części budynków mieszkalnych, których wysokość nie przekracza 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz o dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu budynku mieszkalnego,

f) parametry dachów pozostałych budynków:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 28°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy , kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,

- dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° - dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.50.

21. Wyznacza się tereny rolnicze - otwarte, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **R** oraz kolejnym numerem **od A1.01 do A1.08**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: otwarte tereny rolnicze;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) użytkowanie terenu zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gruntów rolnych,

b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

22. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **ZL** oraz kolejnym numerem **od A1.01 do A1.05**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy oraz grunty leśne;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,

b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

23. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **WS** oraz kolejnym numerem **od A1.01 do A1.03**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: ciek i zbiorniki wodne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami mającymi na celu regulację ciek i ochronę przed powodzią oraz niezbędną obsługą komunikacyjną;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,

b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

24. Wyznacza się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **E** oraz kolejnym numerem **od A1.01 do A1.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:

- maksymalna wysokość elewacji 6 m,

- maksymalna szerokość elewacji - dowolna,

b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80%,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,

e) parametry dachu: dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz rodzaj i kolor pokrycia dachowego.

25. Wyznacza się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **E** oraz numerem **A2.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty budynków: maksymalna wysokość elewacji 6 m,
  - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
  - e) parametry dachu: dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz rodzaj i kolor pokrycia dachowego.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 5.**

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne główne klasy G wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego 26 m - 32 m,
  - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy G - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
  - c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
  - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

3. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL oraz numerem A1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne lokalne klasy L wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego 12 m - 17 m,

- b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy L - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
- c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
  - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
  - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
  - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

4. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDD oraz kolejnym numerem od A1.01 do A1.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:
    - 12 m dla drogi KDD A1.01,
    - 10 m dla drogi KDD A1.02,
    - 11 m - 14 m dla drogi KDD A1.03,
    - 8 m dla drogi KDD A1.04,
  - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
  - c) w obrębie skrzyżowania z drogą krajową obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

5. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz kolejnym numerem od A1.01 do A1.05, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 10 m,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąty widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,

d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

6. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW** oraz kolejnym numerem **od A2.01 do A2.28**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 8 m,

b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąty widoczności:

- z drogą krajową o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 10 m,
- z pozostałymi drogami o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,

d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

7. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW** oraz kolejnym numerem **od A4.01 do A4.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 6 m,

b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) drogę należy zakończyć placem do zawracania - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,

d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąty widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 3 x 3 m,

e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,

- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

8. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW** oraz kolejnym numerem **od A5.01 do A5.04**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:
    - 4,5 m dla drogi KDW A5.01,
    - 3,5 m dla drogi KDW A5.02,
    - 3 m dla drogi KDW A5.03,
    - 3,5 m dla drogi KDW A5.04,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

9. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW** oraz numerem **A6.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 7 m,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąty widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 3 x 3 m,
  - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.



10. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDWR** oraz kolejnym numerem **od A1.01 do A1.07**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom określonym w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 8 m,
  - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
  - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

11. Wyznacza się teren drogi dojazdowej do gruntów rolnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KDWR** oraz numerem **A2.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom określonym w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 6 m,
  - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
  - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

12. Wyznacza się teren drogi dojazdowej do gruntów rolnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KDWR** oraz numerem **A3.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom określonym w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 3 m,
  - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,

d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

## § 6.

1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

4. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące zasady:

- 1) w granicach terenów wskazanych do zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 2) w granicach terenów U A3.01, U A1.01 dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt. 3 lokalizację:
  - a) urządzeń instalacji odnawialnego źródła energii o maksymalnej łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej 500 kW,
  - b) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o maksymalnej mocy zainstalowanej elektrycznej 1 MW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz oraz nieużytki, przy czym należy zachować minimalną odległość 20 m od linii rozgraniczającej tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową,
  - c) urządzeń innych niż wolnostojące;
- 3) na całym obszarze objętym planem miejscowym wyklucza się lokalizację urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru oraz biogaz rolniczy.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie;
- 2) dopuszcza się ujęcia własne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po rozbudowie, przy czym rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
- 2) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych lub sieci napowietrznych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
- 3) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;

- 4) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie lub niskiego na średnie;
- 5) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z aktualnych przepisów prawa i obowiązujących norm,
- 6) sposób zagospodarowania terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych musi uwzględniać obowiązujące przepisy.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej wraz z przyłączami, przy czym ich budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie.

9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:

- 1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 4) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych - ustala się system kanalizacji deszczowej lub inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją - dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń w szczególności zakazu zabudowy na sąsiednich nieruchomościach wskazanych do zabudowy.

## **Rozdział 5.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ ZABYTKÓW A TAKŻE DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

#### **§ 7.**

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

#### **§ 8.**

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD, U/MN jak dla terenów mieszkalno-usługowych,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem US/UT, US/UD, US, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- e) na pozostałych terenach wyklucza się lokalizację zabudowy wymagającej ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w aktualnych przepisach prawa,
- f) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- g) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg.

## § 9.

W zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z zasięgiem obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują następujące zasady:
  - a) należy zachować linię zabudowy uwzględniającą historyczne uwarunkowania - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
  - c) lokalizacja nowej oraz modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy wymaga nawiązania położeniem, rozplanowaniem, gabarytami, skalą, sposobem kształtowania bryły oraz użytymi formami architektonicznymi i materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - d) dla obiektów historycznych dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz parametrów dachu, innych niż wskazane w rozdziale 3, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - e) w zakresie estetyki zabudowy:
    - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziału, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,
    - jako okładzinę elewacyjną należy stosować tradycyjne materiały budowlane, tj. cegłę, tynk, zakaz stosowania tworzyw sztucznych - siding oraz blachy trapezowej,
    - kolorystyka budynków - kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
  - f) w zakresie ogrodzeń: forma, materiał i wysokość ogrodzeń winna nawiązywać do lokalnych, historycznych rozwiązań,
  - g) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
  - h) zakazuje się lokalizacji:
    - konstrukcji wieżowych i masztów związanych z reklamą, urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz odnawialnymi źródłami energii,
    - napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
    - urządzeń technicznych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

- wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane lub w budynkach;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązuje zasada, iż zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa z zakresu ochrony zabytków;
- 3) strefę separacji historycznej zabudowy, dla której w celu ochrony historycznego siedliska obowiązują następujące zasady:
- a) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy,
  - b) zaleca się wprowadzanie zieleni;
- 4) ochronę stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) w granicach stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o aktualne przepisy prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków,
  - b) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:
    - Nr 1/36/75-29 - osada - tardenuaska, ślad osadniczy, osada - łużycka, cmentarzysko ciałopalne - przeworska, ślad osadniczy - przeworska, osada - wczesne średniowiecze, osada - średniowiecze, osada - łużycka, punkt osadniczy,
    - Nr 2/37/75-29 - osada, cmentarzysko ciałopalne - łużycka, osada - przeworska, osada - wczesne średniowiecze,
    - Nr 4/39/75-29 - ślad osadnictwa, ślad osadnictwa - przeworska, cmentarzysko szkieletowe - średniowiecze, ślad osadnictwa, punkt osadniczy - średniowiecze,
    - Nr 5/40/75-29 - ślad osadnictwa,
    - Nr 8/43/75-29 - ślad osadnictwa, punkt osadniczy, ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze, punkt osadniczy - wczesne średniowiecze,
    - Nr 10/45/75-29 - ślad osadnictwa, ślad osadnictwa, ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze,
    - Nr 11/46/75-29 - punkt osadniczy,
    - Nr 12/47/75-29 - ślad osadnictwa - łużycka, ślad osadnictwa - przeworska, punkt osadniczy;
- 5) ochronę obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - obszar historycznego układu ruralistycznego wsi,
    - budynek mieszkalny, Kobylice 6 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 1,
    - budynek gospodarczy - stodoła, Kobylice 13 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 2,
    - budynek mieszkalny, Kobylice 15 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 3,
  - b) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące ograniczenia:
    - należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
    - należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
    - należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
    - należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
    - wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do pierwotnej użytej dla danego obiektu zabytkowego,

- należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- elementy napowierzchniowe instalacji technicznych powinny być projektowane w miarę możliwości w sposób uwzględniający zachowanie wartości zabytkowych obiektów,
- obiekty i obszary wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają weryfikacji i uzupełnieniom;

6) następujące zasady ochrony krajobrazu:

- a) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
- b) obiekty budowlane winny zostać starannie wpisane w krajobraz kulturowy oraz być realizowane w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; ich wysokość dostosować do ukształtowania terenu.

## **Rozdział 6.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

#### **§ 10.**

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) szerokości frontów działek:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/UD, U/MN, US/UD, P/U, US, nie mniej niż 20 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem U, US/UT, nie mniej niż 25 m,
- c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m,
- d) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przy czym:
  - dla dojazdów należy zachować minimalną szerokość 5 m a w miejscu włączenia do terenów komunikacji należy wyznaczyć narożne ścięcia, tj. trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3 m,
  - dla działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy zachować minimalną szerokość 1 m;

2) powierzchnia działek:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/UD, U/MN, US/UD, US, P/U, nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem U, nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem US/UT, nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>,
- d) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m<sup>2</sup>,
- e) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m<sup>2</sup>;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/UD, U/MN, US/UD, US, P/U, U, US/UT od 60 do 90 stopni,
- b) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować kąt 20 do 90 stopni.

**Rozdział 7.**  
**POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**

**§ 11.**

1. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30%.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się teren sportu i rekreacji (US/UD, US), dla którego zasady zostały zawarte w rozdziale 3 w ustaleniach szczegółowych.

3. Obszary wymagające przekształceń lub rehabilitacji:

1) do obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji zalicza się:

a) obiekty zabytkowe,

b) istniejąca zabudowa zagrodowa sprzed 1945 r.;

2) planowane działania powinny polegać na:

a) poprawie stanu technicznego obiektów poprzez remonty i modernizacje oraz wyposażanie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej,

b) dostosowanie funkcji współczesnej do wartości zabytkowych obiektów,

c) wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących.

4. W planie miejscowym nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, tj. terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obszarów;

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby ustalenia takiego zagospodarowania.

**Rozdział 8.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 12.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Trzebnicy

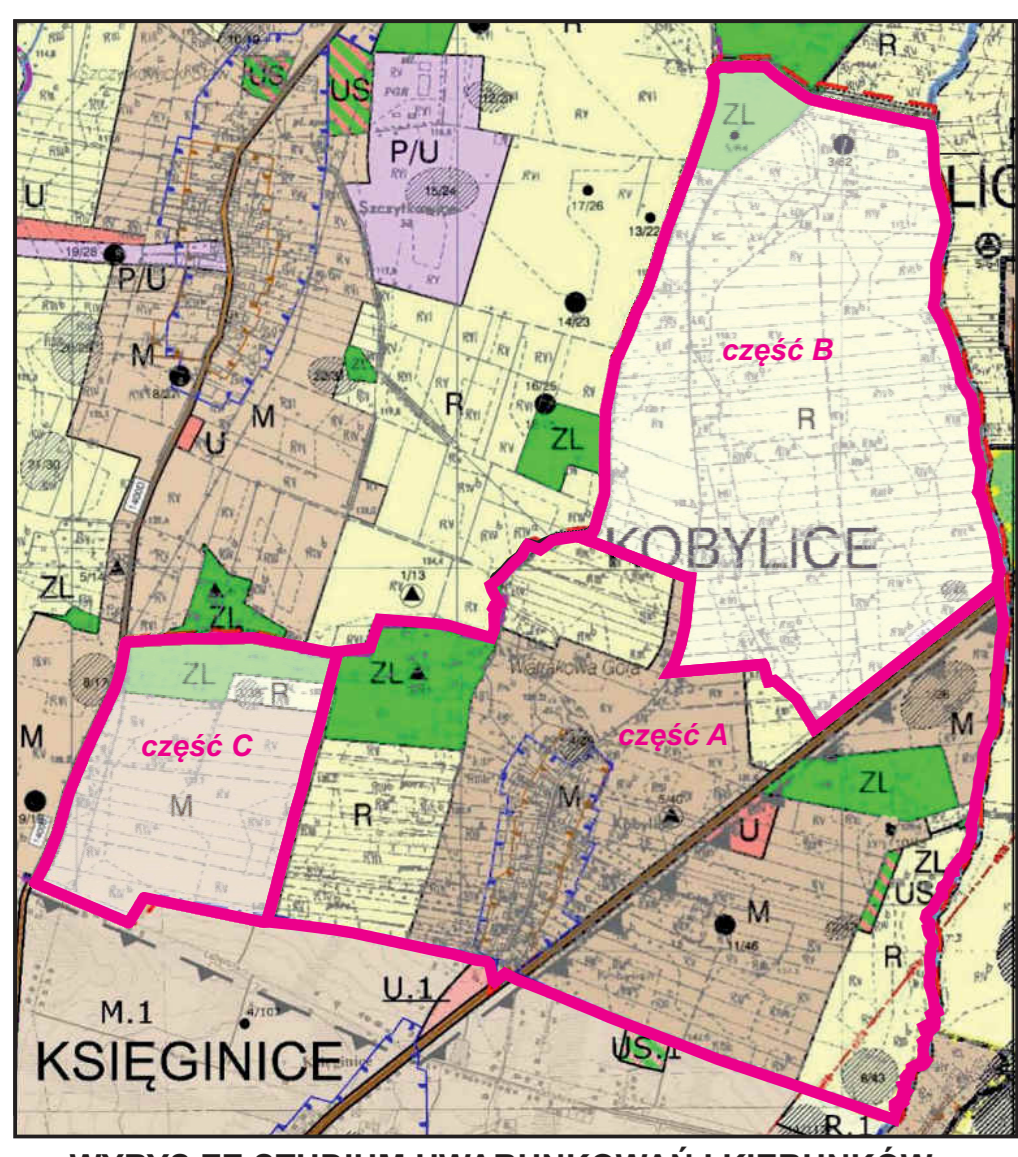
**Mateusz Stanisz**



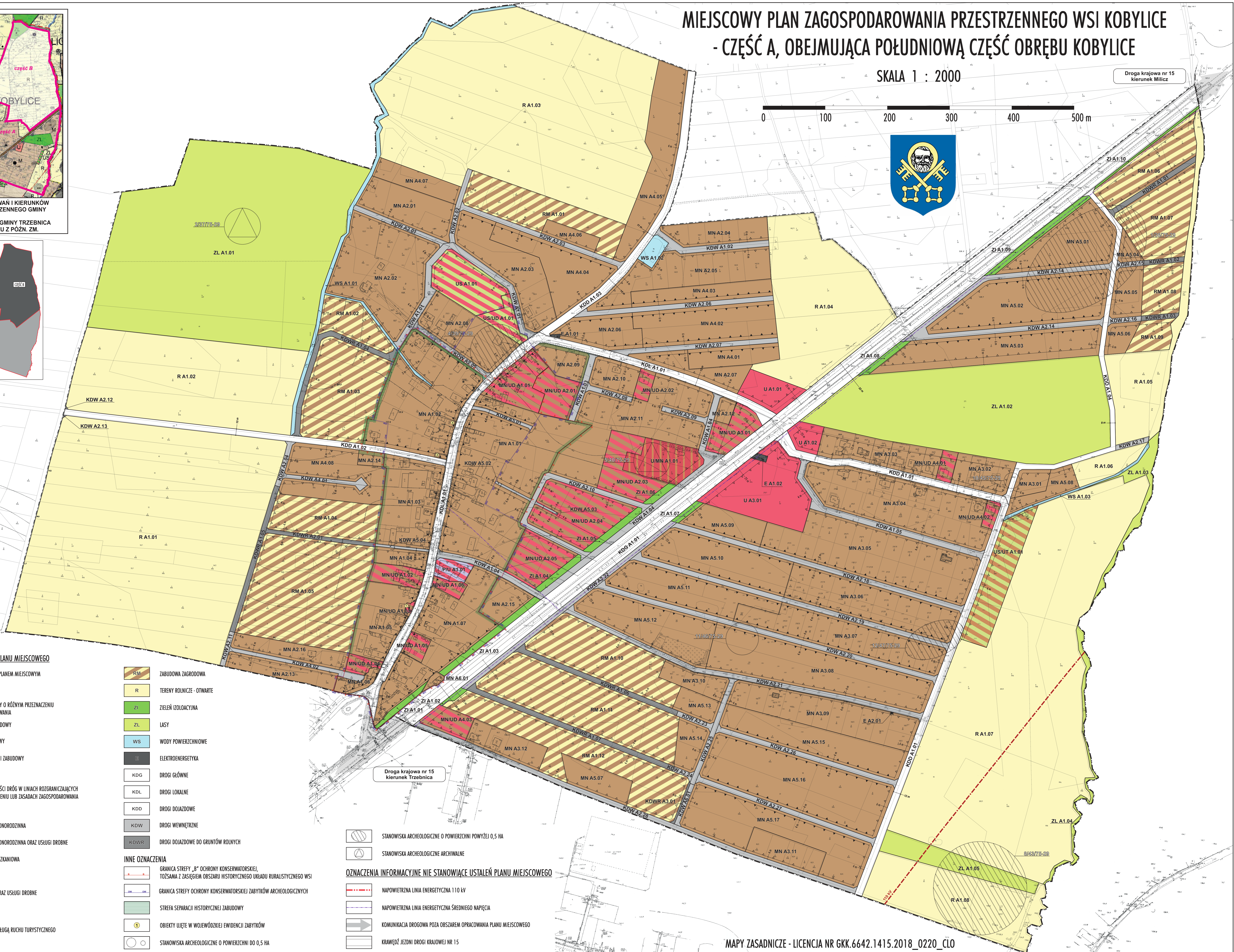
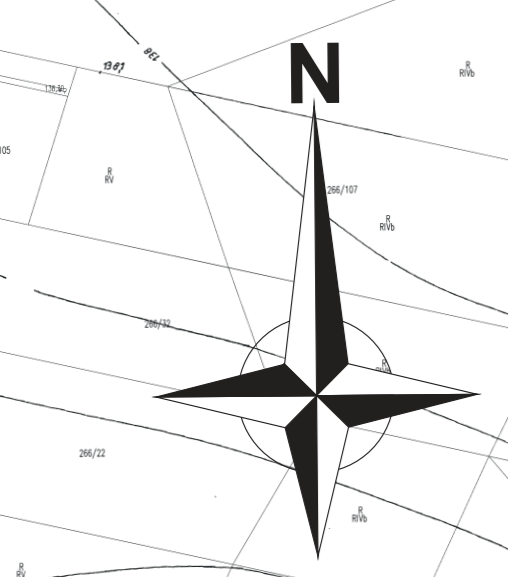
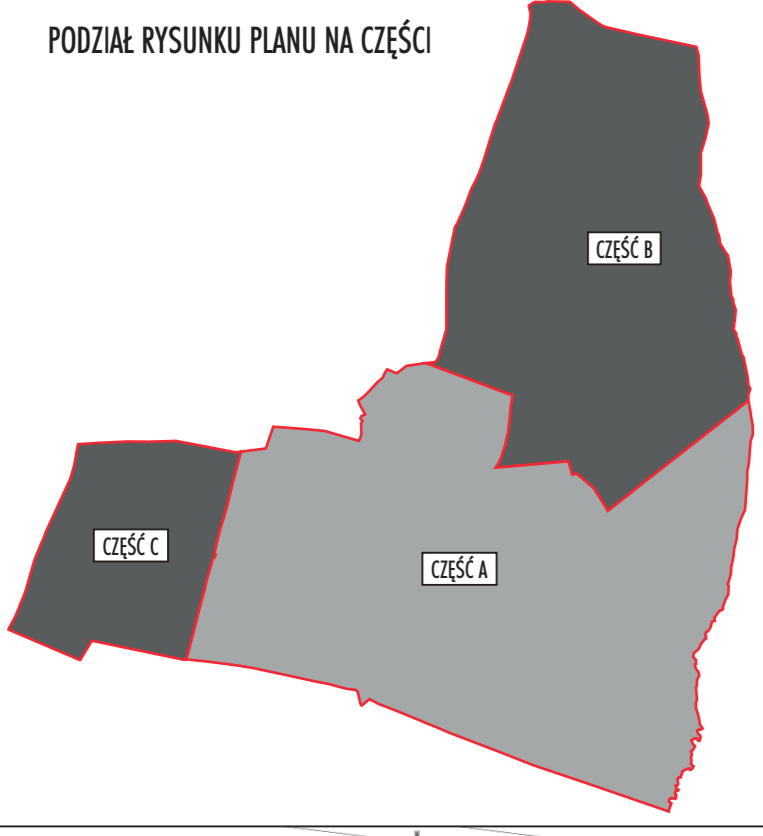
# MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOBYLICE - CZĘŚĆ A, OBEJMUJĄCA POŁUDNIOWĄ CZĘŚĆ OBRĘBU KOBYLICE

SKALA 1 : 2000

Droga krajowa nr 15  
kierunek Miłicz



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
TRZEBNICA  
UCHWAŁA NR XVIII/195/2000 RADY GMINY TRZEBNICA  
Z DNIA 29 CZERWCA 2000 ROKU Z POŹN. ZM.



- LEGENDA**
- OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSOWEGO**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSOWYM
  - GRANICA CZĘŚCI A
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
  - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
  - MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
  - WYMIAR LINII ZABUDOWY
  - MIEJSCE WSKAZANIA SZEROKOŚCI DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
  - MN/UD ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ORAZ USŁUGI DROBNE
  - U/UMN USŁUGI ORAZ ZABUDOWA MIESZKANIOWA
  - U USŁUGI
  - US/UD USŁUGI SPORTU I REKREACJI ORAZ USŁUGI DROBNE
  - US USŁUGI SPORTU I REKREACJI
  - US/UT USŁUGI SPORTU I REKREACJI ORAZ USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO
  - P/U PRODUKCJA ORAZ USŁUGI
- INNE OZNACZENIA**
- GRANICA STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, TOŻSAMĄ Z ZASIĘGIEM OBSZARU HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI
  - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
  - STREFA SEPARACJI HISTORYCZNEJ ZABUDOWY
  - OBIEKTY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI DO 0,5 HA

- RM ZABUDOWA ZAGRODOWA
- R TERENY ROLNICZE - OTWARTÉ
- ZI ZIELEŃ IZOLOWANA
- ZL LASY
- WS WODY POWIERZCHNIOWE
- E ELEKTROENERGETYKA
- KDG DRÓGI GŁÓWNE
- KDL DRÓGI LOKALNE
- KDD DRÓGI DOJAZDOWE
- KDW DRÓGI WEWNĘTRZNE
- KDW-R DRÓGI DOJAZDOWE DO GRUNTÓW ROLNYCH

- OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSOWEGO**
- NAPIĘTRZNA LINIA ENERGETYCZNA 110 kV
  - NAPIĘTRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚRĘDNIENAPIĘCIA
  - KOMUNIKACJA DROGOWA POZA OBSZAR EM OPRACOWANIA PLANU MIEJSOWEGO
  - KRAJOWE JEZDNI DRÓGI KRAJOWEJ NR 15
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI POWYŻEJ 0,5 HA
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE

MAPY ZASADNICZE - LICENCJA NR GKK.6642.1415.2018\_0220\_CLO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/458/22

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 29 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla wsi Kobylice (część A)**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kobylice - część A wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 22.04.2022 r. do 16.05.2022 r. wpłynęło 12 uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi do planu miejscowego dla wsi Kobylice - część A, Rada Miejska w Trzebnicy postanawia:

- 1) nie uwzględnić uwagi nr 1, dotyczącej części działki nr 122, ponieważ wprowadzenie zabudowy w terenie US A1.01 byłoby niezgodne z opinią i stanowiskiem RDOŚ w zakresie ochrony cennego siedliska 6120;
- 2) uwzględnić częściowo uwagę nr 2, dotyczącą działki nr 89/6, poprzez wskazanie funkcji MN tylko na gruntach klasy IV, w odniesieniu do pozostałego obszaru uwaga zostaje nieuwzględniona ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z produkcji rolnej;
- 3) uwzględnić częściowo uwagę nr 3, dotyczącą działek nr 117 i 250/2, poprzez nie wskazywanie na działce nr 117 funkcji MN A5.07, RM A1.09, KDW A2.17 (likwidacja narożnego ścięcia), w pozostałej części uwaga zostaje nieuwzględniona, gdyż likwidacja drogi KDD A1.04 pozbawiłaby obsługi komunikacyjnej osiedle po północnej stronie wnioskowanych terenów (GDDKiA nie wyraziła zgody na większą ilość skrzyżowań, co oznacza konieczność połączenia obu skrzyżowań drogą publiczną co najmniej kategorii KDD) a likwidacja drogi KDW A2.17 uniemożliwiła dojazdu do terenów rolnych;
- 4) nie uwzględnić uwagi nr 4, dotyczącej działki nr 90, ze względu na zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej nie ma możliwości przeznaczenia wnioskowanej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 5) nie uwzględnić uwagi nr 5, dotyczącej działek nr 72 i 73, ze względu na warunki GDDKiA tj. brak możliwości obsługi zabudowy na ww. nieruchomości bezpośrednio z drogi krajowej, wskazana w projekcie droga wewnętrzna jest niezbędna do prawidłowego skomunikowania działek leżących w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, natomiast zieleń izolacyjna przyczynia się do zmniejszenia negatywnego oddziaływania drogi krajowej na tereny mieszkaniowe, przy czym zieleń została wskazana w miejscu drogi wewnętrznej wytyczonej w obowiązującym planie miejscowym a więc nie uszczupli terenów wskazanych do zabudowy;
- 6) nie uwzględnić uwagi nr 6, dotyczącej działki nr 91, ze względu na uwarunkowania wynikające z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej nie ma możliwości przeznaczenia wnioskowanej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 7) nie uwzględnić uwagi nr 7 dotyczącej działki nr 92, ze względu na uwarunkowania wynikające z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej nie ma możliwości przeznaczenia wnioskowanej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 8) nie uwzględnić uwagi nr 8, dotyczącej działek nr 9, 10, 11, 127, ze względu na zapisy projektu planu dotyczące szerokości wydzielanych dojazdów (nie ma możliwości wydzielenia dojazdów do działek nr 10 i 11 o parametrach określonych w planie tj. o minimalnej szerokości 6 m); lokalizacja „enklaw” mieszkaniowych (na gruntach klasy IV) otoczonych terenami zabudowy zagrodowej, w której dopuszcza się m.in. chów i hodowlę zwierząt o obsadzie do 5 DJP może powodować w przyszłości konflikty sąsiedzkie oraz fragmentaryzację gruntów rolnych, co znacząco utrudni prowadzenie prawidłowej gospodarki rolnej, natomiast powierzchnia nowo wydzielonych działek musi być zgodna z ustaleniami studium;
- 9) uwzględnić częściowo uwagę nr 9, dotyczącą działek nr 84/2 i 86/2, poprzez likwidację drogi KDW A3.01 oraz poprzez zmianę przeznaczenia z MN/UD na U/MN zgodnie z ustaleniami i zasięgiem obowiązującego planu,

w pozostałym zakresie uwaga jest bezzasadna, ponieważ w ramach dopuszczonych usług nie zakazuje się działalności gastronomicznej oraz w zapisach dla terenu U/MN jako pokrycie dachowe dopuszczono słomę, dachówkę ceramiczną, cementową lub inny materiał imitujący dachówkę;

10) uwzględnić uwagę nr 10, dotyczącą działki nr 86/1, poprzez likwidację drogi KDW A3.01 oraz zamieszczenie odpowiednich zapisów pozwalających między innymi na wydzielanie działek służących obsłudze komunikacyjnej;

11) uwzględnić uwagę nr 11, dotyczącą działki nr 84/1, poprzez likwidację drogi KDW A3.01;

12) nie uwzględnić uwagi nr 12, dotyczącej działek nr 83/2 i 83/1, gdyż droga wewnętrzna KDW A5.01 stanowi niezbędną komunikację służącą do obsługi działek zlokalizowanych na zapleczu.

Powyższe rozstrzygnięcia są w całości zgodne ze stanowiskiem Burmistrza gminy Trzebnica z dnia 21.06.2022 r. i zostały ujęte w przedstawionym do uchwalenia dokumencie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/458/22  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 29 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kobylice (część A) będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta i gminy Trzebnica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/458/22

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 29 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

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

## UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą nr XL/457/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, Burmistrz Gminy Trzebnica przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 4 listopada 2013 r. W ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski. W związku z upływem sporej ilości czasu Burmistrz postanowił ponownie umożliwić składanie wniosków do planu. W drugim terminie Burmistrz określił termin składania wniosków do 16 stycznia 2015 r. W ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski. Burmistrz rozpatrzył wniesione wnioski stanowiskami z dnia 26 czerwca 2015 r.

Następnie sporządzono projekt planu miejscowego oraz skierowano go do opiniowania i uzgadniania.

Obszar wsi Kobylice został podzielony na trzy części: A, B, i C. Plan miejscowy dla części B i C został przyjęty uchwałą nr VIII/79/19 Rady Miejskiej w Trzebnicy dnia 27 czerwca 2019 roku.

Dla części A wystąpienie o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpiło w kwietniu 2021 r. Stosowną zgodę/niezgodę projekt otrzymał 2 września 2021 r. Ze względu na liczne zmiany wprowadzone do projektu planu wynikające z decyzji pana Ministra, projekt mpzp Kobylice skierowano jeszcze raz do zaopiniowania i uzgodnienia, do niektórych instytucji.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2022 r. do 16 maja 2022 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 12.05.2022 r. Termin składania uwag upłynął do 31.05.2022 r.

W toku wyłożenia, w ustawowym terminie wpłynęło dwanaście uwag, co do których Burmistrz Gminy Trzebnica zajął stanowisko dnia 21.06.2022 r., w wyniku którego pięć uwag zostało uwzględnionych, w tym trzy częściowo, a pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.

Skierowanie projektu miejscowego planu do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice pozwoli na uporządkowanie przestrzeni na obszarze objętym uchwałą, stworzy przejrzyste warunki inwestowania na tym terenie a także pozwoli na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

1) na podstawie art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XL/457/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków, do projektu planu w ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza,

2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy,

3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęło dwanaście uwag, które zostały przez Burmistrza Gminy Trzebnicy rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia 21.06.2022 r.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następujące informacje:

1) Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia, ustalenia Studium, ustalenia planu miejscowego,
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne,
- wymagania społeczno-gospodarcze, w szczególności potrzebę aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczność podnoszenia poziomu życia terenów wiejskich oraz wyrównywania szans.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu obszarów, na których wprowadzono zakaz zabudowy a także zwartych kompleksów terenów wskazanych do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, strefy konserwatorskie i środowiskowe oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy.

Ww. elementy zostały pozytywnie uzgodnione z właściwymi organami określonymi w aktualnych aktach prawa.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie zakazu zabudowy na znacznym obszarze objętym opracowaniem,
- wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie zakazu zabudowy na otwartych terenach rolniczych i leśnych oraz na terenach wód,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia oraz zgody właściwych organów wymienionych w ustawie.

4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej,
- wskazanie elementów zabytkowych podlegających ochronie,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa,
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo,
- nawiązanie do zasad dotyczących lokalizowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:

- analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, obowiązującego planu miejscowego, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona,
- ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy (plan wprowadza zakaz zabudowy na znacznym obszarze objętym opracowaniem).

7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:

- analizę i uwzględnienie w ramach możliwości wniosków i uwag właścicieli poszczególnych nieruchomości,
- ograniczenie lokalizowania inwestycji publicznych na terenach należących do osób prywatnych lub prawnych,
- przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem w szczególności możliwości składania wniosków oraz możliwości składania uwag w ramach wyłożenia do wglądu publicznego.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostało potwierdzone brakiem uwag ze strony właściwych organów wymienionych w ustawie.

9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności w szczególności poprzez:

- zapewnienie odpowiednich terenów na realizację inwestycji celu publicznego,
- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej i technicznej,
- wskazanie terenów pod różnego rodzaju usługi, w tym usługi sportu i rekreacji oraz usługi komercyjne, mające na celu zaspokojenie potrzeb społecznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie terenów pod budowę infrastruktury technicznej,
- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków,
- sporządzenie do projektu planu prognozy oddziaływania na środowisko,
- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej,
- podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag,
- podanie do publicznej wiadomości informacji o dyskusji publicznej dotyczącej przyjętych rozwiązań zawartych w projekcie planu.

12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:

- poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód,
- ograniczenie zabudowy na terenach otwartych,
- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności istniejącego planu miejscowego) oraz wniosków złożonych do planu. Na ich podstawie został określony (zgodnie z polityką zawartą w Studium) zasięg planowanego zainwestowania, przy czym za główną zasadę przyjęto ochronę przestrzeni przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy, co zostało potwierdzone wprowadzeniem



zakazu zabudowy na znacznym obszarze objętym opracowaniem. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Dodatkowo umożliwiono składanie wniosków i uwag.

14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, który uwzględnia i opiera całe założenie ruralistyczne o już istniejący system komunikacyjny, tj. drogę krajową nr 15, drogę powiatową nr 1400D oraz drogi gminne.

15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów został spełniony poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w rozdziale 4 uchwały, umożliwiające lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników i ścieżek rowerowych.

16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez w pierwszej kolejności takie uwzględnienie złożonych wniosków, które dotyczyły nieruchomości położonych w granicach istniejących jednostek osadniczych wchodzących w skład obrębu Kobylice, z uwzględnieniem terenów, na których aktualnie prowadzone są inwestycje np. na podstawie istniejącego planu miejscowego. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:

- położenia jednostki w niedalekim sąsiedztwie miasta Trzebnica,
- istniejącego planu miejscowego,
- wniosków złożonych do planu, świadczących o zainteresowaniu inwestorów terenami w tym obrębie,
- zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak dostatecznej ilości terenów pod wnioskowane inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:

- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych,
- uwarunkowań prawnych wynikających z istniejącego planu miejscowego,
- zasięg określony w Studium,
- dobry dostęp do sieci komunikacyjnej (położenie najbliższych istniejących dróg gminnych a także istniejącej drogi powiatowej nr 1400D, a także drogi krajowej nr 15,
- stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

17) Projekt planu uwzględnia ustalenia istniejącego planu miejscowego na tym obszarze, jak również nie stoi w sprzeczności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy - istniejący plan miejscowy został poddany syntezom w zakresie jego aktualności. Po stwierdzeniu, iż plan miejscowy uległ dezaktualizacji [obowiązujący plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.)], podjęto działania zmierzające do przywrócenia jego aktualności, poprzez podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice.

18) Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez:

- określenie w zakresie właściwym dla planu miejscowego zasad zagospodarowania służących zapewnieniu dostępności (w szczególności architektonicznej) osobom ze szczególnymi potrzebami,
- udostępnienie informacji o opracowaniu w sposób określony przez właściwe przepisy, w szczególności dotyczące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

19) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi dalszy rozwój przestrzenny Kobylic oraz rozwój na tym obszarze działalności gospodarczej a co za tym idzie zwiększenie wpływów podatkowych w skali makro (krajowej) oraz w skali gminy (zwiększenie ilości miejsc pracy, zwiększenie obrotów istniejących firm, zwiększenie powierzchni budynków będącej podstawą do opodatkowania). Dodatkowo zwiększenie terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową w niedalekim sąsiedztwie miasta tj.:

Trzebnica umożliwi zwiększenie ilości mieszkańców gminy a przez to ilości podatników. Po stronie dochodowej należy również przyjąć możliwe dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych. Realizacja ustaleń planu wiąże się z kosztami w zakresie rozbudowy sieci kanalizacyjnej. Ludność korzysta z szamb oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Podłączenie nowo wskazanych terenów będzie się odbywać z przyległych terenów zainwestowanych. Uchwalenie planu skutkuje również koniecznością sfinansowania w ramach wykupu terenów pod nowe drogi gminne. Należy jednak pamiętać, iż są to działania długofalowe, rozłożone na lata i będą uzależnione od tempa realizacji poszczególnych inwestycji.