



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 8 maja 2020 r.

Poz. 3086

### UCHWAŁA NR XIX/213/20 RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 30 kwietnia 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020r. poz. 293), w związku z uchwałą nr VII/75/07 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 marca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wróblowice, uchwałą nr XLVII/483/10 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 marca 2010r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia oraz uchwałą nr XLV/453/14 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 czerwca 2014r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia, w zakresie ustalonym w/w uchwałą dla części A po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia wprowadzonego uchwałą nr IV/36/19 z dnia 25 stycznia 2019r., Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Wróblowice w gminie Miękinia – część A, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

4. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2. 1.** W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ze względu na niewystępowanie takich terenów i obszarów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony krajobrazu kulturowego "K" oraz granicą strefy obserwacji archeologicznej "OW";
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej zimozielonej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, werand, ganków, zadaszeń wejściowych, balkonów, tarasów, termoizolacji które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu i portierni;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, na których musi być usytuowana frontowa ściana zabudowy w min. 80% swojej długości lub w sytuacji, gdy linia zabudowy wyznaczona od drogi oznaczonej symbolem 1KDL nie przebiega równolegle do niej, to na linii zabudowy musi być usytuowany minimum jeden narożnik zabudowy; okapy, gzymsy, werandy, ganki, zadaszenia wejściowe, balkony, tarasy, termoizolacje mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu;
- 3) mieszkaniach funkcyjnych – należy przez to rozumieć mieszkania dla osób prowadzących lub związanych z działalnością prowadzoną na danym terenie przeznaczonym na cele inne niż mieszkaniowe;
- 4) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia i budowlane, o których mowa w przepisach odrębnych, a także garaże, budynki gospodarcze i zieleni.

**§ 4. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem 1MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem 1M/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczone symbolem 1P/U/UC;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem 1P/U;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U;

- 8) tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczone symbolem 1U/US;
- 9) tereny usług sakralnych, oznaczone symbolem 1UK;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami 1E, 2E;
- 11) tereny infrastruktury technicznej i parkingów, oznaczone symbolem 1IT/KP;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW;
- 13) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL;
- 14) tereny dróg publicznych głównych przyspieszonych, oznaczone symbolem 1KDGP.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustalono rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1;
- 2) dla części terenów dopuszczono lokalizację zabudowy z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalono maksymalne wysokości budynków i budowli, ustalono pozostałe ich gabaryty;
- 3) dla zabudowy istniejącej:
  - a) w sytuacji zmiany gabarytów, wysokości, ilości kondygnacji, rodzaju pokrycia dachu, kształtu dachu lub koloru dachu ustala się rodzaje i parametry tych zmian jak dla nowych budynków lub ustala się utrzymanie istniejących parametrów i form, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
  - b) dopuszcza się zachowanie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, wynikających z dotychczasowego zagospodarowania terenu,
  - c) przekraczającej linii zabudowy ustala się zakaz zmiany wysokości, zmiany ilości kondygnacji, zmiany gabarytów, z wyjątkiem termoizolacji, w częściach które przekroczyły linie zabudowy.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej i terenów oznaczonych symbolami 1P/U/UC, 1P/U, 1IT/KP;
- 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami 1M/U, 2U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem 1MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem 1U/US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej „B” w granicach wskazanych na rysunku planu, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Wróblowice, w której:
  - a) wymaga się zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje wnętrz ruralistycznych, kompozycje zabudowy i zespołów zabudowy,
  - b) wymaga się poddania restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach zabytkowych i dostosowania obecnego lub planowanego przeznaczenia do ich wartości,
  - c) działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

- d) nowa zabudowa: □ musi mieć główną bryłę na bazie prostokąta, z dopuszczeniem elementów dodatkowych tj.: werandy, ganki, zadaszenia wejściowe, balkony, tarasy, □ musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno architektoniczną w zakresie lokalizacji (z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy przewidując lokalizację zabudowy w strefie przydrożnej), rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, materiału, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) silosy i zbiorniki dopuszcza się wyłącznie na tyłach działek, w miejscach nie wyeksponowanych, zasłoniętych zabudową,
  - f) kolorystykę, wskazaną w ustaleniach szczegółowych, należy oprzeć na kolorach rozbielonych, jasnych odcieniach z wykluczeniem nasyconych barw,
  - g) drewno jako materiał elewacyjny, wskazany w ustaleniach szczegółowych, może być zastosowany jako element uzupełniający elewacje tynkowe, klinkierowe lub kamienne;
- 2) strefę ochrony krajobrazu kulturowego „K”, w granicach wskazanych na rysunku planu (tożsama z granicą obszaru objętego planem), w której:
- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego,
  - b) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki,
  - c) wyklucza się możliwość stosowania, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi;
- 3) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczny z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w granicach wskazanych na rysunku planu (tożsama z granicą obszaru objętego planem), w której:
- a) w sytuacji prowadzenia inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr 1/42/79-26 AZP (mogiła żołnierska z 1757r.),
  - c) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 6. 1.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDGP, 1KDL, 2KDL, 1KDW, 2KDW, w których:
- 1) ustala się ich ogólnodostępność;
  - 2) dopuszcza się uzbrojenie terenu i zieleni.
2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się ochronę przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”, którego granicę przedstawiono na rysunku planu.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
  - 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
  - 3) w sytuacji wskazanej w pkt 2 ustala się:

- a) minimalną wielkość działki dla: □ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 700 m<sup>2</sup>, □ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na 450 m<sup>2</sup>, □ pozostałych terenów na 2 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną szerokość frontu działki dla: □ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na 18 m, □ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na 12 m, □ pozostałych terenów na 1 m,
- c) kąt pomiędzy 75° a 115° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
- d) dla każdej działki z poszczególnych terenów należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) na całym obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Wrocław-Strachowice;
- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN należy stosować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1P/U/UC, ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW jako tożsame z przebiegiem linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1P/U/UC, 1P/U, 1U;
- 5) ustala się granice stref ochronnych terenów, o których mowa w pkt 4, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko jako tożsame z przebiegiem linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1P/U/UC, 1P/U, 1U;
- 6) ustala się granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1P/U/UC;
- 7) ustala się granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1U/US.

**§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów z dróg przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 15 ust. 3, § 17 ust. 3 i § 21 ust. 3;
- 2) dla komunikacji wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu:
  - a) ustala się ich minimalną szerokość na 8m,
  - b) w wypadku nieprzelotowej formy ustala się wykonanie placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m,
  - c) przy włączeniu do dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m x 5 m;
- 3) ustala się, na całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce na 1 lokal w zabudowie wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsce na 1 mieszkanie, dom lub segment w zabudowie jednorodzinnej,
  - c) 1 miejsce na 1 mieszkanie funkcyjne,
  - d) 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracji, biur, banków, handlu,
  - e) 50 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
  - f) 2 miejsca na 10 miejsc w obiekcie kinowym i teatralnym,
  - g) 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej dla gastronomii,
  - h) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przychodni zdrowia lub 1 miejsce na 1 gabinet lekarski,

- i) 1 miejsce na 10 użytkowników lub widzów obiektów sportu i rekreacji,
  - j) 35 miejsc na 100 miejsc noclegowych lub 1 miejsce na 2 pokoje dla hoteli i pensjonatów,
  - k) 1 miejsce na 30 użytkowników usług sakralnych,
  - l) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w literach od d do k,
  - m) 20 miejsc na każde 100 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych,
  - n) 8 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 3 miejsca na 10 stanowisk pracy w hurtowniach, składach, magazynach, placach magazynowych,
  - o) 2 miejsca na 1 stanowisko naprawcze dla stacji obsługi pojazdów;
- 4) w sytuacji, o której mowa w pkt 3, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, realizować należy jako parkingi lub garaże;
- 6) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDW.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się wszystkie nowe sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej;
- 2) ustala się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 2, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej innymi terenami;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym następować ma z zastosowaniem sieci nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
- 5) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami 1P/U/UC, 1P/U, 1U dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ujęć wody do celów gospodarczych lub technologicznych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek albo odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego, niskiego napięcia lub z urządzeń o których mowa w ust. 2 pkt 5 i 6;
- 2) dopuszcza się przebiegi istniejących i planowanych odcinków sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia;
- 3) nie dopuszcza się sieci przesyłowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz;
- 2) nie dopuszcza się sieci przesyłowych.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 5.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego:

- 1) dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 8. 1. Dla terenu 1MW ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - b) obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3;
- 5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
  - a) do 10 m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem,
  - b) do 5 m od terenu 2KDW;
- 6) dla nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) dwie kondygnacje, z górną kondygnacją w dachu,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu – dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,
  - f) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 7) dla nowych budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 6 m,
  - b) w zakresie gabarytów: □dowolne szerokości elewacji, □bryłę na bazie prostokąta,
  - c) kształt dachu – dwuspadowy,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna;

f) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;

8) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;

9) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

**§ 9. 1.** Dla terenu 1M/U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny,

b) budynki usługowe,

c) obiekty towarzyszące;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach do 10 m od dróg przebiegających poza obszarem objętym planem;

6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na usługowe;

7) dla nowych budynków ustala się:

a) maksymalną wysokość na 12m, pozostałe gabaryty dowolne,

b) kształt dachu głównej bryły obiektu – dwuspadowy lub naczółkowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,

c) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę;

e) kolor pokrycia dachu – ceglasty lub grafitowy;

8) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;

9) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

3. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub przez teren oznaczony symbolem 1U.

**§ 10. 1.** Dla terenu 1MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne,

b) istniejącą zabudowę zagrodową,

c) obiekty towarzyszące;

2) budynki mieszkalne jednorodzinne ustala się w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) w zabudowie zagrodowej ustala się zakaz nowych budynków inwentarskich;

4) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na:

a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;

5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą zabudowy zagrodowej;



- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 9) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
  - a) od 5 m do 9 m od terenu 2KDW,
  - b) 10 m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) dwie kondygnacje, z górną kondygnacją w dachu,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu - dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,
  - f) kolor pokrycia dachu - ceglasty, matowy;
- 11) dla nowych budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 6 m,
  - b) w zakresie gabarytów: □dowolne szerokości elewacji, □bryłę na bazie prostokąta,
  - c) kształt dachu – dwuspadowy,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna;
  - f) kolor pokrycia dachu - ceglasty, matowy;
- 12) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 13) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

**§ 11. 1.** Dla terenów 2MN, 3MN ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - b) istniejącą zabudowę zagrodową,
  - c) obiekty towarzyszące;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne ustala się w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) w zabudowie zagrodowej ustala się zakaz nowych budynków inwentarskich;
- 4) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą zabudowy zagrodowej;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;

- 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 9) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
- a) dla terenu 2MN do 10,7 m od terenu 1KDL,
  - b) dla terenu 3MN: ☐ do 8 m od terenu 2KDL, ☐ do 6 m od terenu 1KDL;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) dwie kondygnacje, z górną kondygnacją w dachu,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu: ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” - wielospadowy lub dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” od 38° do 45°, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” od 35° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu: ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” dachówka ceramiczna, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę,
  - f) kolor pokrycia dachu ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty, matowy, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty lub grafitowy;
- 11) dla nowych budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) kształt dachu – dwuspadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna;
  - e) kolor pokrycia dachu ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty, matowy, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty lub grafitowy;
- 12) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 13) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

**§ 12. 1.** Dla terenu 1MN/U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami,
  - c) budynki usługowe,
  - d) istniejącą zabudowę zagrodową,
  - e) obiekty towarzyszące;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne ustala się w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) w zabudowie zagrodowej ustala się zakaz nowych budynków inwentarskich;
- 4) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na:
- a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami,

- b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych i dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych z usługami;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą zabudowy zagrodowej i budynków usługowych;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 9) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
  - a) 6 m od terenu 1KDW,
  - b) 9 m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) dwie kondygnacje, z górną kondygnacją w dachu,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu - wielospadowy lub dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, lub materiał imitujący dachówkę,
  - f) kolor pokrycia dachu ceglasty lub grafitowy;
- 11) dla nowych budynków usługowych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) jedną lub dwie kondygnacje,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu - wielospadowy lub dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, lub materiał imitujący dachówkę,
  - f) kolor pokrycia dachu ceglasty lub grafitowy;
- 12) dla nowych budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) kształt dachu głównej bryły obiektu - wielospadowy lub dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, lub materiał imitujący dachówkę;
  - e) kolor pokrycia dachu ceglasty lub grafitowy;
- 13) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 14) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

**§ 13. 1.** Dla terenów 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami,
  - c) budynki usługowe,
  - d) istniejącą zabudowę zagrodową,
  - e) obiekty towarzyszące;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne ustala się w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) w zabudowie zagrodowej ustala się zakaz nowych budynków mieszkalnych i zakaz nowych budynków inwentarskich;
- 4) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 5, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych i dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych z usługami;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą zabudowy zagrodowej i budynków usługowych;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 9) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
  - a) dla terenu 2MN/U: □ do 8 m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem, □ 6 m od terenu 1KDW □ od 4,2 m do 7,3 m od terenu 1KDL,
  - b) dla terenu 3MN/U: □ 10 m od terenu 1KDW, □ od 3 do 8 m od terenu 1KDL, □ od 7,2 m do 11 m od terenu 2KDL,
  - c) dla terenu 5MN/U: □ 6 m od terenu 1KDL, □ 3 m od terenu 2KDW;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) dwie kondygnacje, z górną kondygnacją w dachu,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu: □ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn, □ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” - wielospadowy lub dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych: □ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” od 38° do 45°, □ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” od 35° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu: □ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” dachówka ceramiczna, □ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę,
  - f) kolor pokrycia dachu: □ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty, matowy, □ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty lub grafitowy;
- 11) dla nowych budynków usługowych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) jedną lub dwie kondygnacje,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu – dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,

- d) kąt nachylenia połaci dachowych: ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” od 38° do 45°, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” od 35° do 45°;
  - e) rodzaj pokrycia dachu: ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” dachówka ceramiczna, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę;
  - f) kolor pokrycia dachu: ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty, matowy, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty lub grafitowy;
- 12) dla nowych budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 6 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) kształt dachu – dwuspadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - d) rodzaj pokrycia dachu: ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” dachówka ceramiczna, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę,
  - e) kolor pokrycia dachu: ☐ w strefie ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty, matowy, ☐ poza strefą ochrony konserwatorskiej „B” - ceglasty lub grafitowy;
- 13) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 14) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m;
- 15) w terenie 3MN/U ustala się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zimozielonej z przebiegiem wskazanym na rysunku planu.

**§ 14. 1.** Dla terenu 4MN/U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami,
  - c) budynki usługowe,
  - d) budynki i obiekty obsługi komunikacji,
  - e) obiekty towarzyszące;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne ustala się w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych na:
- a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych i dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych z usługami;
- 4) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla budynków usługowych, budynków i obiektów obsługi komunikacji;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 8) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach od 8 m do 32 m od terenu 2KDL;

- 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) dwie kondygnacje, z górną kondygnacją w dachu,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu – dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę,
  - f) kolor pokrycia dachu – ceglasty lub grafitowy;
- 10) dla budynków usługowych i budynków obsługi komunikacji ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 9m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) jedną lub dwie kondygnacje,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu – wielospadowy lub dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,
  - f) kolor pokrycia dachu – ceglasty lub grafitowy;
- 11) dla budynków garażowych i gospodarczych ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) kształt dachu – dwuspadowy,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę;
  - e) kolor pokrycia dachu – ceglasty lub grafitowy;
- 12) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 13) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

**§ 15. 1.** Dla terenu 1P/U/UC ustala się przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
- a) obiekty przemysłu, przetwórstwa, baz, magazynów, składów, transportu i logistyki, usług sportu,
  - b) budynki usługowe, w tym handlu detalicznego i hurtowego,
  - c) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,
  - d) obiekty towarzyszące oraz urządzenia wytwarzające energię z ogniw fotowoltaicznych, o mocy przekraczającej 100kW;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 3,0;
- 5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
- a) 30 m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem,

- b) 6m od terenu 1KDW;
  - 6) dla budynków ustala się:
    - a) maksymalną wysokość na 12 m, pozostałe gabaryty dowolne, z zastrzeżeniem pkt 8,
    - b) kształt dachu – jedno lub dwuspadowy,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - d) dowolny rodzaj i kolor pokrycia dachu;
  - 7) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
  - 8) dla budowli i urządzeń technologicznych ustala się maksymalną wysokość na 18 m;
  - 9) urządzenia wytwarzające energię z ogniw fotowoltaicznych mogą być zlokalizowane wyłącznie jako towarzyszące budynkom wskazanym w pkt 1 lit a, b, c;
  - 10) ustala się urządzenie pasów zieleni izolacyjnej zimozielonej z przebiegiem wskazanym na rysunku planu.
3. Obsługę komunikacyjną terenu 1P/U/UC ustala się wyłącznie z terenu oznaczonego symbolem 1KDW.
- § 16. 1.** Dla terenu 1P/U ustala się przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się:
    - a) obiekty przemysłu, przetwórstwa, baz, magazynów, składów, transportu i logistyki, usług sportu,
    - b) budynki usługowe, w tym handlu detalicznego i hurtowego,
    - c) obiekty towarzyszące oraz urządzenia wytwarzające energię z ogniw fotowoltaicznych, o mocy przekraczającej 100kW;
  - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,5;
  - 5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
    - a) od 4 m do 9 m od terenu 1KDL;
    - b) 6 m od terenu 1KDW;
  - 6) dla nowych budynków ustala się:
    - a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
    - b) kształt dachu – dwuspadowy,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
    - d) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
  - 7) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
  - 8) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m;
  - 9) urządzenia wytwarzające energię z ogniw fotowoltaicznych mogą być zlokalizowane wyłącznie jako towarzyszące budynkom wskazanym w pkt 1 lit. a, b;
  - 10) ustala się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej zimozielonej z przebiegiem wskazanym na rysunku planu.
- § 17. 1.** Dla terenu 1U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki usługowe,
- b) obiekty towarzyszące oraz urządzenia wytwarzające energię z ogniw fotowoltaicznych, o mocy przekraczającej 100kW;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,8;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 9m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem;

6) dla nowych budynków ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 12m, pozostałe gabaryty dowolne,
- b) jedną lub dwie kondygnacje,
- c) kształt dachu głównej bryły obiektu – dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
- e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,
- f) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;

7) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;

8) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9m;

9) urządzenia wytwarzające energię z ogniw fotowoltaicznych mogą być zlokalizowane wyłącznie jako towarzyszące budynkom wskazanym w pkt 1 lit a.

3. Obsługę komunikacyjną terenu 1U dopuszcza się poprzez teren oznaczony symbolem 1M/U.

**§ 18. 1.** Dla terenu 2U ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) budynki usługowe,
- b) mieszkania funkcyjne,
- c) obiekty towarzyszące;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 80% powierzchni działki budowlanej;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;

4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:

- a) 6 m od terenu 1KDL,
- b) 5 m od terenu 2KDW,
- c) 10 m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem;

6) dla nowych budynków ustala się:

- a) maksymalną wysokość na 9m, pozostałe gabaryty dowolne,



- b) jedną lub dwie kondygnacje,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu – dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,
  - f) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 7) dla mieszkań funkcyjnych ustala się:
- a) lokalizację wyłącznie w budynkach usługowych,
  - b) maksymalną powierzchnię całkowitą na 40% powierzchni całkowitej budynku,
  - c) maksymalnie jedno mieszkanie na działkę budowlaną;
- 8) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 9) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

**§ 19. 1.** Dla terenu 1U/US ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
- a) budynki usługowe,
  - b) obiekty sportowe i rekreacyjne,
  - c) place zabaw,
  - d) obiekty towarzyszące;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach od 6 m do 8 m od terenu 1KDL;
- 6) dla budynków ustala się:
- a) maksymalną wysokość na 9 m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) jedną lub dwie kondygnacje,
  - c) kształt dachu głównej bryły obiektu – dwuspadowy z dopuszczeniem świetlików i lukarn,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
  - e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,
  - f) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno;
- 8) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9m;

**§ 20. 1.** Dla terenów 1UK ustala się przeznaczenie – tereny usług sakralnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
- a) istniejący budynek usług sakralnych,
  - b) obiekty towarzyszące za wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych;

- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,3;
- 5) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
  - a) 10 m od drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem,
  - b) 20 m od terenu 1KDL,
- 6) dla istniejącego budynku:
  - a) ustala się zakaz zmiany wysokości, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych,
  - b) ustala się rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna,
  - c) ustala się kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy,
  - d) dopuszcza się dowolne gabaryty;
- 7) kolorystykę elewacji opartą na bieli lub odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu, z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień;
- 8) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 9 m.

**§ 21.** 1. Dla terenów 1E, 2E ustala się przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się urządzenia służące zaopatrzeniu w energię elektryczną;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5;
- 5) dla terenu 1E od dróg wyznacza się linie zabudowy z przebiegiem i rodzajem zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 3m od terenu 1KDL;
- 6) dla terenu 2E linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 7) dla budynków ustala się:
  - a) maksymalną wysokość na 6m, pozostałe gabaryty dowolne,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - c) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, lub materiał imitujący dachówkę ceramiczną,
  - d) kolor pokrycia dachu – ceglasty, matowy;
- 8) dla budowli ustala się maksymalną wysokość na 6 m.

3. Obsługę komunikacyjną terenu 2E dopuszcza się poprzez teren oznaczony symbolem 2MN.

**§ 22.** 1. Dla terenu 1IT/KP ustala się przeznaczenie - tereny infrastruktury technicznej i parkingów.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się urządzenia służące:
  - a) zaopatrzeniu w wodę,
  - b) zaopatrzeniu w energię elektryczną,
  - c) odprowadzeniu ścieków;
- 2) dopuszcza się:
  - a) miejsca postojowe,

- b) zieleń urządzonej,
- c) zbiornik retencyjny,
- d) terenowe obiekty sportowe, rekreacyjne i place zabaw;

3. Teren 1IT/KP może służyć zapewnieniu miejsc do parkowania dla usług sakralnych z terenu oznaczonego symbolem 1UK.

**§ 23.** 1. Dla terenu 1KDW ustala się przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się szerokość na 12 m z lokalnymi poszerzeniami w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

**§ 24.** 1. Dla terenu 2KDW ustala się przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się szerokość od 6,5m do 15m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

**§ 25.** 1. Dla terenów 1KDL, 2KDL ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych lokalnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami dróg, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

**§ 26.** 1. Dla terenu 1KDGP ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych głównych przyspieszonych.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi część drogi przebiegającej poza obszarem objętym planem.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie dopuszcza się miejsc postojowych.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 27.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami 1U/US, 1IT/KP, 1KDW, 2KDW, 1KDL, 2KDL, 1KDGP, 1E, 2E;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

**§ 28.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

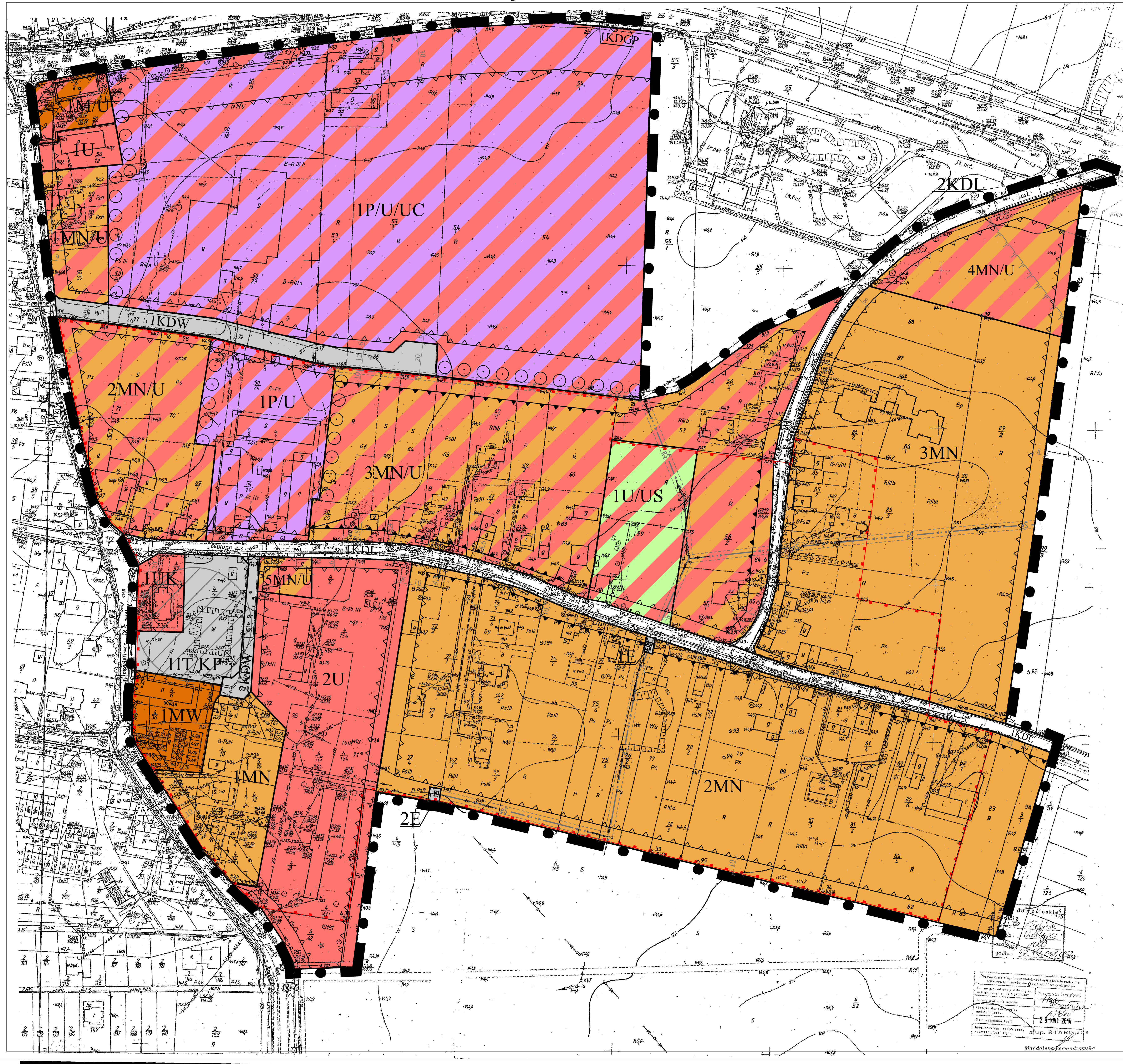
**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Miękinia:  
A. Zaniewski



Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/213/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 kwietnia 2020 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WRÓBLOWICE W GMINIE MIĘKINIA - CZĘŚĆ A



050m100m

N

0,25ha

SKALA 1 : 1000

RYSUNEK PLANU

POWIERZCHNIA PLANU - 27,8ha

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM  
TOŻSAMĄ Z GRANICĄ STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU  
KULTUROWEGO "K" ORAZ GRANICĄ STREFY OBSERWACJI  
ARCHEologicznej "OW"

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY

MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

MW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

M/U

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

MN

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MN/U

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  
I USŁUGOWEJ

P/U/UC

TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW,  
USŁUG I WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH

P/U

TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW  
I USŁUG

U

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U/US

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ  
ORAZ SPORTU I REKREACJI

UK

TERENY USŁUG SAKRALNYCH

E

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
ELEKTROENERGETYKA

IT/KP

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I PARKINGÓW

KDW

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KDL

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH  
LOKALNYCH

KDGP

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH  
GŁÓWNYCH PRZYSPIESZONYCH

PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ ZIMOZIELONEJ

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 1/4279-26

GRANICA GŁÓWNEGO ZABORNIKA WÓD PODZIEMNYCH  
GZWP NR 319

ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA LINIA  
ELEKTROENERGETYCZNA SN  
WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘKINIA

Załącznik nr 1

DO UCHWAŁY NR .....

RADY GMINY MIĘKINIA

Z DNIA ..... 2020r.

OPUBLIKOWANO W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

POZ. .... Z DNIA ..... 2020r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WRÓBLOWICE  
W GMINIE MIĘKINIA - CZĘŚĆ A



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/213/20  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 30 kwietnia 2020 r.

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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Miękinia stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z dochodów własnych bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/213/20  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 30 kwietnia 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie złożono uwag. Nie występuje konieczność dokonania ich rozpatrzenia.