



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 stycznia 2023 r.

Poz. 193

### UCHWAŁA NR XLIX/571/22 RADY GMINY MIĘKINIA

z dnia 30 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia w gminie Miękinia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i 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.) w związku z uchwałą nr XXVII Rady Gminy Miękinia z dnia 28 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia w gminie Miękinia, zmienioną uchwałą nr XXXIII/407/21 Rady Gminy Miękinia z dn. 31.08.2021 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia w gminie Miękinia, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, uchwalonego uchwałą XXXIV/417/21 z dn. 30.09.2021 r. Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia w gminie Miękinia, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, ganków i innych podobnych elementów, które nie mogą wykraczać poza tę linię o więcej niż 2 m;

- 2) **obiekty do parkowania** - należy przez to rozumieć samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;
- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – należy przez to rozumieć szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki bytowe, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – należy przez to rozumieć, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem, uzupełniający jego funkcję;
- 6) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu identyfikowaną przez obiekty z przeznaczeń terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia monitoringu;
- 10) **inwestycje nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć inwestycje, których uciążliwość prowadzonej działalności powodowana przez: hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczenie zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby lub innych standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, nie może wykraczać poza teren lub obiekt, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1, 2, 3, 4 i 5 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczne z granicami obszaru ujętego w ewidencji zabytków;
- 4) granice strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 5) granice i numer stanowiska archeologicznego;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) symbole terenów;
- 8) symbole wydzielen wewnętrznych;
- 9) granice i obszar wydzielen wewnętrznych;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 11) obowiązujące linie zabudowy;
- 12) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 13) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
- 14) pas technologiczny istniejącej napowietrznej sieci wysokiego napięcia 110kV;
- 15) wymiarowanie linii zabudowy.

3. Nie wymienione w ust. 2 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 6 do uchwały.

5. 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 stanowi załącznik nr 7 do uchwały.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 8 do uchwały.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu określonym jako:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod usytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod usytuowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 3) **zabudowa usługowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów przeznaczonych pod działalność usługową, w tym:
  - a) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu,
  - b) **gastronomia** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, barów, kawiarni, koktajl-barów, winiarni, pubów, stołówek, obiektów służących działalności cateringowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu,
  - c) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw,
  - d) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi,
  - e) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki; sale widowiskowe; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu,
  - f) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wraz z obiektami towarzyszącymi,

- g) **obsługa ludności i firm** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację punktów usług fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania, wypożyczalnie filmów, produkcja drobna związana z obsługą mieszkańców, a także obiektów do nich podobnych wraz z obiektami towarzyszącymi,
- h) **obiekty wychowania i kształcenia** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych a także szkoły i obiekty kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu,
- i) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej, świadczeń zdrowotnych i opiekuńczych;
- 4) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszko-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **usługi publiczne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z usługami publicznymi oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, administracji, opiekuńczo-wychowawcze, kultury, nauki, sportu i rekreacji, administracji, bezpieczeństwa publicznego, łączności;
- 7) **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację zespołów zieleni, takich jak parki, zieleńce skwery, łąki rekreacyjne, ogrody, zbiorniki wodne.

2. W obszarze planu dopuszcza się zieleń i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na terenie.

#### § 5. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania **zabudowy i zagospodarowania terenów**:

- 1) dla infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej – z wyjątkiem terenów usytuowania obiektów do parkowania - nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
  - a) udziału powierzchni zabudowy,
  - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - c) powierzchni terenu biologicznie czynnego - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) wymiar pionowy budowli krytych dachem, mierzony od poziomu terenu przy tej budowli do jej najwyższego punktu dachu nie może być większy niż 9 m;
- 3) wymiar pionowy budowli nie wymienionych w pkt 2, mierzony od poziomu terenu przy tej budowli do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 15 m, przy czym nie dotyczy to budowli sieci i infrastruktury technicznej oraz budowli infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w całym obszarze planu obowiązują powierzchnie ograniczonej zabudowy (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, pokazane na rysunku planu. Wysokość budowli usytuowanych w obrębie terenów:
  - a) położonych na załączniku nr 1 nie może przekraczać 209 m npm,
  - b) położonych na załączniku nr 2, 4 i 5 nie może przekraczać 200 m npm,
  - c) położonych na załączniku nr 3 nie może przekraczać 190,00 m npm;

- 5) na załączniku nr 2 występują tereny sąsiadujące z terenem cmentarza, znajdującym się poza obszarem planu, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:
  - a) sytuowania zabudowań mieszkalnych,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
  - c) zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
  - d) studzien, źródeł i strumieni, ujęć wody;
- 6) z uwagi na fakt, iż obszar planu położony na załączniku nr 3 graniczy z obszarem kolejowym, na terenach przyległych do obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania, określonych w tych przepisach odległości i zasad:
  - a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,
  - b) wykonywania prac ziemnych,
  - c) sadzenia drzew i krzewów;
- 7) dla istniejącej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, pokazanej na rysunku planu ustala się pas technologiczny, o szerokości 40 m (po 20 m od osi sieci), w którym nie dopuszcza się sytuowania zabudowy oraz sadzenia drzew i zieleni wysokiej;
- 8) dla istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV, pokazanych na rysunku planu obowiązuje pas technologiczny, o szerokości 14 m (po 7 m od osi sieci), w którym nie dopuszcza się sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, budynków lub budowli o wysokości powyżej 3 m i sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 m; Dopuszcza się skablowanie tych sieci;
- 9) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 8, pas technologiczny oraz ograniczenia wskazane w pkt 8 przestają obowiązywać;
- 10) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 1, nie może być mniejsza niż 5 m od granicy drogi przy czym nie dotyczy to budynków garażowych towarzyszących zabudowie jednorodzinnej, oraz nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które nie są dojazdem do innych działek budowlanych;
- 11) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu, linie zabudowy oraz posiadają funkcję niezgodną przeznaczeniem terenu dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących parametrów,
  - b) remont, przebudowę,
  - c) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy,
  - d) nadbudowę o nie więcej niż 1,0 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych,
  - e) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 12) na załączniku nr 1 występują tereny sąsiadujące z ciekim Nowy Rów, znajdującym się poza obszarem planu, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 6.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego winien mieścić się w przedziale od 40° do 140°;
- 2) powierzchnia działki, z zastrzeżeniem pkt 4, nie może być mniejsza niż:
  - a) dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 700 m<sup>2</sup>,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej w formie bliźniaczej - 450 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej - 250 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki z zastrzeżeniem pkt 4 nie może być mniejsza niż :
  - a) dla zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej – 20 m,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w formie bliźniaczej - 12 m,
  - c) dla zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej - 6 m;
- 4) dla terenów nie wymienionych w pkt 2 i 3 obowiązuje:
  - a) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 7. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) **MW,U; MN,U i M,U**- należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) **MN** - należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **ZP; ZP,U** – należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) **US,UP; 5.2UP/2** – należą do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Obszar planu położony na załączniku nr 1 znajduje się w całości w zasięgu obszarów narażonych na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%.

3. Niewielki obszar planu położony na załączniku nr 3 oraz tereny na załącznikach 4 i 5 znajdują się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319, subzbiornik Prochowice-Środa Śląska, gromadzącego wody w trzeciorzędowych utworach porowych.

4. Obszar planu, na załączniku nr 1 znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie”- nr kodu PLC020002 - pokazanych na rysunku planu.

5. Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, a także granice ich stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsame są z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1US,UP, 3.1U,E, 5.4U,P**.

6. Obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu, przy czym zakaz nie dotyczy odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających stosowne zezwolenia, wydane przed wejściem planu w życie.

§ 8. 1. W obrębie terenów położonych na załączniku nr 5 ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, obejmującej historyczny układ ruralistyczny i zespół budowlany wsi Miękinia, wskazaną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- 2) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) kształtowanie elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki użytych materiałów elewacyjnych – elewacje tynkowe lub ceglane;
- 4) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

- 5) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione, dopuszcza się umieszczenie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 6) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

2. W obrębie terenów położonych na załączniku nr 2 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, wskazaną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
- 2) zharmonizowanie nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne;
- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych, figurujących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 5) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu;
- 6) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione, dopuszcza się umieszczenie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.

3. Dla terenów położonych na załącznikach nr 2, 3, 4 i 5 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, pokazaną na rysunku planu, tożsamą z obszarem objętym ewidencją zabytków archeologicznych. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, znajdujące się na załączniku nr 4:

- 1) AZP 9/4/78-26 - osada, późne średniowiecze/okres nowożytny;
- 2) AZP 10/5/78-26 – ślad osadnictwa, pradzieje/późne średniowiecze.

5. W obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 4, zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz zalesiania i zadrzewiania obszarów stanowisk archeologicznych.

#### § 9. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) napowietrzną sieć elektroenergetyczną wysokiego napięcia dopuszcza się wyłącznie zgodnie z istniejącym przebiegiem, pokazanym na rysunku planu;
- 2) na całym obszarze planu dopuszcza się rozdzielcze i dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z sieci wodociągowej;
- 4) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się:
  - a) sieć kanalizacji sanitarnej,

- b) do zbiorników bezodpływowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
  - a) siecią kanalizacji deszczowej,
  - b) do odbiornika na terenie działki, dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, retencyjno-odparowujących lub dołów chłonnych,
  - c) do rowów melioracyjnych,
  - d) do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach działek budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie przedmiotowej nieruchomości lub odprowadzenie czystych wód opadowych do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym nie dopuszcza się źródeł opartych na energii wiatru i biogazowni;
- 9) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
  - a) z sieci gazowej,
  - b) zbiorników na gaz;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) z ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500kW, zgodnie z ustaleniami dla terenów;
- 11) sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, przy czym dopuszcza się remonty istniejących sieci napowietrznych w formie napowietrznej i kablowej;
- 12) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące lub wbudowane;
- 13) linie kablowe telekomunikacji dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 14) obowiązuje wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w kanały technologiczne umożliwiające prowadzenie sieci światłowodowych lub innych sieci telekomunikacyjnych, przeznaczonych dla łączności internetowej. Ustalenie nie obowiązuje terenów zabudowy istniejącej;
- 15) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, o szerokości pasa drogowego, nie mniejszej niż 8 m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 3) obowiązuje wyposażenie dróg, o których mowa w pkt 1 w kanały technologiczne umożliwiające prowadzenie sieci światłowodowych lub innych sieci telekomunikacyjnych, przeznaczonych dla łączności internetowej.

3. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny, wliczając w to garaż,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 1,2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,

- c) dla, biur, administracji, handlu detalicznego, co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla kin i teatrów co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 miejsc dla użytkowników, dla pozostałych obiektów kultury 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla gastronomii, co najmniej 2 miejsca postojowe na 10 miejsc do konsumpcji,
  - f) dla obsługi turystyki, co najmniej 1 miejsce postojowe na 2 pokoje,
  - g) dla obiektów sportu i rekreacji, z wyłączeniem placów zabaw, co najmniej 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników,
  - h) dla szkół 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy dla pozostałych obiektów wychowania i kształcenia, co najmniej 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla przychodni zdrowia co najmniej 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla pozostałych obiektów zdrowia i opieki społecznej co najmniej 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) dla obsługi ludności i firm, co najmniej 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) dla obiektów produkcji przemysłowej – 1 miejsce na 5 stanowisk pracy,
  - l) dla baz, składów i magazynów, hurtowni – 1 miejsce postojowe na 125 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - m) dla usług nie wymienionych powyżej - 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami analogicznymi do wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;
- 3) do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w pkt 2.

§ 10. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 11. 1. Tereny **2.1US,UP, 2.2KS, 2.3KDD, 5.2UP/2, 5.9KDD** ustala się jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego.

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

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach 2.3KDD i 5.9KDD nie dopuszcza się tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 12. 1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na:

- 1) 0,01% dla terenów oznaczonych symbolami: ZP, IT, E, US,UP, UP, KDD, KDW, KS;
- 2) 30% dla terenów nie wymienionych w pkt 1.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.1MN/1, 1.1MN/2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) biura,
  - b) zdrowie i opieka społeczna,
  - c) obsługa firm i ludności,
  - d) zieleni urządzona,

- e) infrastruktura drogowa,
- f) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie sytuowania zabudowy mieszkaniowej, w jednej pierzei ulicznej od skrzyżowania do skrzyżowania dopuszcza się zabudowę wyłącznie tego samego typu: jednorodziną wolno stojącą albo bliźniaczą albo szeregową, przy czym ustalenie nie dotyczy działek narożnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,5;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m;
- 6) dopuszcza się:
  - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10° z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych;
- 10) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- 11) obowiązuje posadowienie budynków powyżej poziomu zwierciadła wód gruntowych.

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

- 1) dojazd do terenu:
  - a) 1.1MN/1 dopuszcza się wyłącznie od drogi 1.7KDW bezpośrednio, lub przez teren oznaczony symbolem 1.2MW,U/1 i 1.2MW,U/2,
  - b) 1.1MN/2 dopuszcza się wyłącznie od drogi 1.7KDW bezpośrednio, lub przez teren oznaczony symbolem 1.2MW,U/5 i 1.2MW,U/6;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.2MW,U/1÷6** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:

- a) zieleni urządzona,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Nie dopuszcza się sytuowania jednopiętrowych garaży boksowych.

3. W wydzieleniach wewnętrznych, oznaczonych symbolem (Z1), na powierzchni terenu obowiązuje usytuowanie placów zabaw i zieleni.

4. W wydzieleniach wewnętrznych, oznaczonych symbolem (Z2), obowiązuje usytuowanie placów zabaw i zieleni przy czym dopuszcza się usytuowanie tych placów zabaw i zieleni na powierzchni terenu lub na dachu innych obiektów budowlanych.

5. Obowiązuje zapewnienie realizacji placów zabaw towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźnika 1,0 m<sup>2</sup> obszaru placu zabaw na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Przy czym do powierzchni placów zabaw wlicza się powierzchnię wydzieli wewnętrznych, o których mowa w ust. 3 i 4.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:
  - a) 70% dla terenów oznaczonych symbolami 1.2MW,U/3 i 1.2MW,U/4,
  - b) 50% dla terenów nie wymienionych w lit. a;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,7;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
- 6) dopuszcza się:
  - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 lit. a oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 10) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
- 11) obowiązuje posadowienie budynków powyżej poziomu zwierciadła wód gruntowych.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od drogi 1.7KDW;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.3ZP,U/1, 1.3ZP,U/2 i 1.3ZP,U/3** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) zielen urządzona,
- b) obiekty sportu i rekreacji,
- c) obiekty kształcenia i oświaty;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. W wydzieleniach wewnętrznych, oznaczonych symbolem (Z1), na powierzchni terenu obowiązuje usytuowanie placów zabaw i zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,5;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
- 6) dopuszcza się:
  - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 8,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7.

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

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4 ZP** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zielen urządzoną;
- 2) uzupełniające:
  - a) ciągi piesze,
  - b) ciągi rowerowe,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.5 ZB** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zielen nieurządzona, buforowa.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) zakaz zabudowy;

2) obowiązuje zagospodarowanie z sukcesją naturalną, przy czym dopuszcza się nasadzenia tarniną i głogiem.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.6R** ustala się przeznaczenie rolnicze.

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

- 1) w obrębie wydzielen wewnętrznych oznaczonych symbolem **(W)** obowiązuje zachowanie rowów i cieków wodnych;
  - 2) w obrębie wydzielen wewnętrznych oznaczonych symbolem **(Lz)** obowiązuje zachowanie zadrzewień.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.
4. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.7KDW** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - droga wewnętrzna;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi pieszo-rowerowe,
- d) miejsca postojowe.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: 18 m.

3. Obowiązuje usytuowanie co najmniej jednostronnego szpaleru drzew, z możliwością podziału na odcinki - po dowolnej ze stron drogi, przy czym dopuszcza się przerwanie szpaleru drzew w rejonie skrzyżowań i w miejscach dojazdów do terenów, a także usytuowanie nie więcej niż 3 miejsc postojowych pomiędzy drzewami. Odcinek szpaleru drzew nie może mieć mniej niż 4 drzewa.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1US,UP** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) obiekty sportu i rekreacji,
- b) usługi publiczne z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, opiekuńczo-wychowawcze, kultury;

2) uzupełniające:

- a) wytwarzanie energii za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500kW,
- b) handel detaliczny,
- c) gastronomia,
- d) infrastruktura drogowa,
- e) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w § 5 pkt 5.

3. Ogniw fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako zamontowane na budynkach.

4. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b i c dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;

- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,7;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 20 m;
- 6) dopuszcza się dachy dowolne;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
- 9) w zakresie materiałów okładzinowych elewacji nie dopuszcza się stosowania sidingu oraz nie dopuszcza się drewna na całej elewacji budynku;
- 10) obowiązuje usytuowanie pasów zieleni wielopiętrowej, wzdłuż drogi 2.4KDW oraz wzdłuż południowej granicy terenu o minimalnej szerokości nie mniejszej niż 3 m, przy czym dopuszcza się przerwanie pasów zieleni w miejscach dojazdów, dojazdów, prowadzenia sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie oznaczonym symbolem 2.2KS.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.2KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: parking terenowy;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

3. Udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 5%.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek usytuowania parkingów dla rowerów w ilości co najmniej 5 miejsc postojowych.

5. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.3KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi publiczne;
- 2) uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej – część istniejącego pasa drogowego;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.4KDW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga wewnętrzna, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) ciągi piesze,

- c) ciągi pieszo-rowerowe,
- d) miejsca postojowe.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: 2 m.

**§ 24. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1U,E** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
- b) usługi publiczne,
- c) infrastruktura elektroenergetyczna – GPZ;

2) uzupełniające:

- a) wytwarzanie energii za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500kW,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Powierzchnia sprzedaży obiektów handlu detalicznego nie może być większa niż 1000 m<sup>2</sup>.

3. Ogniw fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako zamontowane na budynkach.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,7;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
- 6) dopuszcza się dachy dowolne.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się poprzez drogę serwisową drogi wojewódzkiej;
- 2) dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenach przyległych dróg, o których mowa w § 9 ust. 2 pkt 1.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.1MW,U/1÷3** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

3. Nie dopuszcza się sytuowania jednopoziomowych garaży boksowych oraz budynków gospodarczych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 4) obowiązuje zapewnienie realizacji placów zabaw towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźnika 1,0 m<sup>2</sup> obszaru placu zabaw na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań przy czym powierzchnia jednego placu zabaw nie może być mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>. Odległość placu zabaw od budynku wielorodzinnego nie może być większa niż 300 m;
- 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) wzdłuż ulicy Wrocławskiej obowiązuje usytuowanie szpaleru drzew przy czym dopuszcza się przerwanie szpaleru drzew w rejonie skrzyżowań i w miejscach dojazdów do terenów, a także usytuowanie nie więcej niż 3 miejsc postojowych pomiędzy drzewami. Odcinek szpaleru drzew nie może mieć mniej niż 4 drzewa;
- 7) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do:
  - a) 2,0 – dla terenu 4.1MW,U/1,
  - b) 2,5 – dla terenu 4.1MW,U/2 i 4.1MW,U/3;
- 8) wysokość budynków nie może przekraczać:
  - a) 12 m – na terenie 4.1MW,U/1,
  - b) 15 m - na terenie 4.1MW,U/2 i 4.1MW,U/3;
- 9) dopuszcza się:
  - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 11,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10° z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 9 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 10;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 13) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na jeden lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym nie może być mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>;
- 14) odległość pomiędzy budynkami usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 8 m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 6 m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie i działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.2M,U** ustala się następujące przeznaczenie:

## 1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) zabudowa usługowa;

## 2) uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

3. W zakresie sytuowania zabudowy mieszkaniowej, w jednej pierzei ulicznej od skrzyżowania do skrzyżowania dopuszcza się zabudowę wyłącznie tego samego typu: jednorodziną wolno stojącą albo bliźniaczą albo szeregową, albo tylko wielorodziną przy czym ustalenie nie dotyczy działek narożnych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 3) obowiązuje zapewnienie realizacji placów zabaw towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż wynikającej ze wskaźnika 1,0 m<sup>2</sup> obszaru placu zabaw na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań przy czym powierzchnia jednego placu zabaw nie może być mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>. Odległość placu zabaw od budynku wielorodzinnego nie może być większa niż 300 m;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 7) dopuszcza się:
  - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 9,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglastych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych,
  - d) 1500 m<sup>2</sup> dla budynków wielorodzinnych;
- 11) powierzchnia działki budowlanej, przypadająca na jeden lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym nie może być mniejsza niż 100 m<sup>2</sup>;
- 12) minimalna odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi wolno stojącymi oraz zespołami budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 8 m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
- b) 6 m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie i działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 27. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.3ZP/1, 4.3ZP/2 i 4.3ZP/3** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleń urządzoną;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze,
  - c) ciągi rowerowe,
  - d) place zabaw, terenowe urządzenia rekreacyjne,
  - e) infrastruktura techniczna.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych, z wyjątkiem parkingów dla rowerów.

4. Powierzchnia terenu utwardzonego nie może przekraczać 35% powierzchni działki.

5. Dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg.

**§ 28. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.4WS** ustala się jako przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, rowy melioracyjne, urządzenia wodne;
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) infrastruktura drogowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

3. Dopuszcza się drogowe obiekty inżynierskie.

4. Dojazd do terenu od przyległych terenów.

**§ 29. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4.5KDW/1 i 4.5KDW/2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) ciągi piesze,
  - c) ciągi pieszo-rowerowe,
  - d) miejsca postojowe.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi 4.4KDW/1 - 10,0 m;

2) dla drogi 4.4KDW/2 – 3,55 m.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.1MN/1, 5.1MN/2 i 5.1MN/3** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem ust. 2;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zieleń urządzone,
- c) infrastruktura drogowa,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Zabudowę mieszkaniową w układzie szeregowym dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 5.1MN/3.

3. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowę usługową dopuszcza się w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w budynkach wolno stojących, przy czym całkowita powierzchnia usług nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;

4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 50%;

5) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,6;

6) wysokość budynków nie może przekraczać:

- a) 9 m w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, z zastrzeżeniem lit c,
- b) 10 m poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej, z zastrzeżeniem lit c,
- c) 6 m dla budynków gospodarczych i garażowych;

7) w zakresie dachów ustala się:

a) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,

b) poza obszarem strefy B ochrony konserwatorskiej dopuszcza się:

- dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 9,
- dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10° z zastrzeżeniem pkt 9;

8) w przypadku dachów stromych obowiązuje:

a) w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej - pokrycie dachówką w odcieniach ceglanych, matowych,

b) poza granicami strefy B ochrony konserwatorskiej pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 7 lit b oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 8 lit. b;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,

- b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych,
  - c) 250 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych;
- 11) minimalna odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi wolno stojącymi oraz zespołami budynków w zabudowie bliźniaczej, usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:
- a) 8 m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 6 m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 31. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.2UP/1 i 5.2UP/2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi publiczne;
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura drogowa,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,0;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać:
  - a) 9 m na terenie 5.2UP/1,
  - b) 15 m na terenie 5.2UP/2;
- 6) dopuszcza się:
  - a) na terenie 5.2UP/1:
    - dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° pokryte dachówką w odcieniu ceglastym, matowym,
    - dach płaski, zgodnie ze stanem istniejącym,
  - b) na terenie 5.2UP/2:
    - dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
    - dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10°,
    - dachy łukowe;
- 7) na terenie 5.2UP/2 w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglastych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 lit. b oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;

9) na terenie 5.2UP/1 w zakresie materiałów okładzinowych elewacji nie dopuszcza się stosowania sidingu oraz nie dopuszcza się drewna na całej elewacji budynku.

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

- 1) dojazd dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych o których mowa w § 9 ust. 3 na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie przyległych dróg.

**§ 32. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.3MW** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zieleń urządzonej,
- c) infrastruktura drogowa,
- d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

3. Zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy usługowej nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,5;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
- 6) dopuszcza się:
  - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 8,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglastych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 33. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.4U,P** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa,
- b) obiekty produkcji przemysłowej,
- c) bazy składy magazyny;

2) uzupełniające:

- a) wytwarzanie energii za pomocą ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 500kW,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura drogowa,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Ogniw fotowoltaiczne dopuszcza się wyłącznie jako zamontowane na budynkach.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 2,4;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 18 m;
- 6) dopuszcza się:
  - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 8,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10<sup>0</sup> z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 34. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.5U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura drogowa,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;

- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,8;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 6) dopuszcza się:
  - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10° z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 35. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.6MN,U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
  - b) zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) infrastruktura drogowa,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie inwestycje nieuciążliwe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 1,0;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać:
  - a) 10 m w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 12 m w przypadku zabudowy usługowej;
- 6) dopuszcza się:
  - a) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z zastrzeżeniem pkt 8,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10° z zastrzeżeniem pkt 8;
- 7) w przypadku dachów stromych obowiązuje pokrycie dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach ceglanych, szarości, czerni, grafitu, z zastrzeżeniem pkt 8;

- 8) na 20% powierzchni dachu dopuszcza się dachy inne niż to ustalono w pkt 6 oraz ich pokrycie materiałem innym niż ustalono w pkt 7;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 700 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych;
- 10) minimalna odległość pomiędzy budynkami mieszkalnymi wolno stojącymi oraz zespołami budynków w zabudowie bliźniaczej, usytuowanymi na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 8 m, od ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
  - b) 6 m, od ściany bez otworów okiennych lub drzwiowych.

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

- 1) dojazd do terenów dopuszcza się od przyległych dróg;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania, o których mowa w § 9 ust. 3 na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

**§ 36.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.7IT** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 90%;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 1%;
- 3) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,9;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 6 m;
- 5) dopuszcza się dachy dowolne.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg poprzez przyległe tereny.

**§ 37.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.8E** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren infrastruktury elektroenergetycznej, trafostacja;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 90%;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 1%;
- 3) intensywność zabudowy winna się mieścić w przedziale od 0 do 0,9;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 6 m;
- 5) dopuszcza się dachy dowolne.

3. Dojazd do terenu dopuszcza się od przyległych dróg.

**§ 38.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.9KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi publiczne;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym obowiązuje szerokość 10 m.

**§ 39. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.10KDW i 5.11KDW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - droga wewnętrzna;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi pieszo-rowerowe,
- d) miejsca postojowe.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 5 m dla drogi 5.10KDW;
- 2) 8,6m dla drogi 5.11KDW.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

**§ 41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

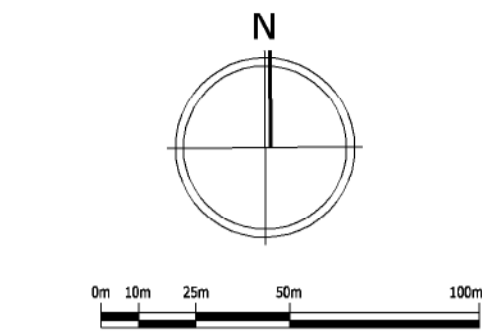
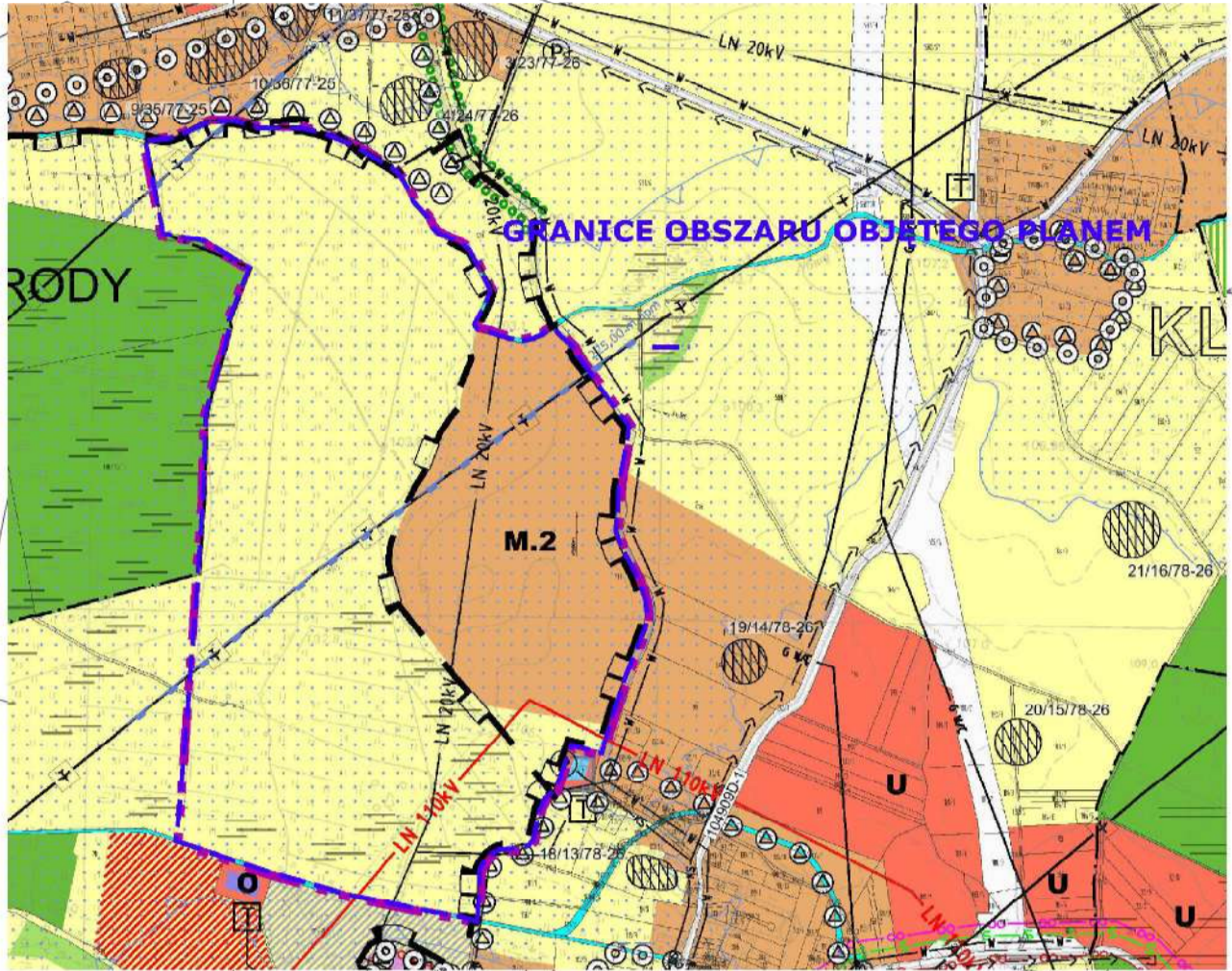
Przewodniczący Rady Gminy Miękinia:  
**Adam Zaniewski**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU MIĘKINIA W GMINIE MIĘKINIA

RYSUNEK PLANU SKALA 1: 2000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLIX/571/22  
RADY GMINY MIĘKINIA  
Z DNIA 30 GRUDNIA 2022R.

WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY  
MIĘKINIA



1

## LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających
- Wymiarowanie linii zabudowy
- MN

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW,U

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- ZP

Tereny zieleni urządzonej
- ZP,U

Tereny zieleni urządzonej i usług
- ZB

Tereny zieleni buforowej
- R

Teren rolniczy
- KDW

Teren drogi wewnętrznej
- (W) (Lz)  
(Z1) (Z2)

Symbol wydzielenia wewnętrznego
- Granice i obszar wydzielenia wewnętrznego
- Pas technologiczny istniejącej napowietrznej sieci wysokiego napięcia 110kV
- Przebieg istniejącej napowietrznej sieci wysokiego napięcia 110kV
- Przebieg istniejącej napowietrznej sieci średniego napięcia 20kV z pasem technologicznym
- Granice Obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLC 020002
- Powierzchnie ograniczonej zabudowy (BRA) oddalonych urządzeń naziemnych
- 30,58 ha

Orientacyjna powierzchnia terenów
- Ciąg pieszcy
- Szpaler drzew
- Linia wskazująca odległość 1,5m od cieku Nowy Rów
- Linie rozgraniczające terenów komunikacji, znajdujących się poza obszarem planu

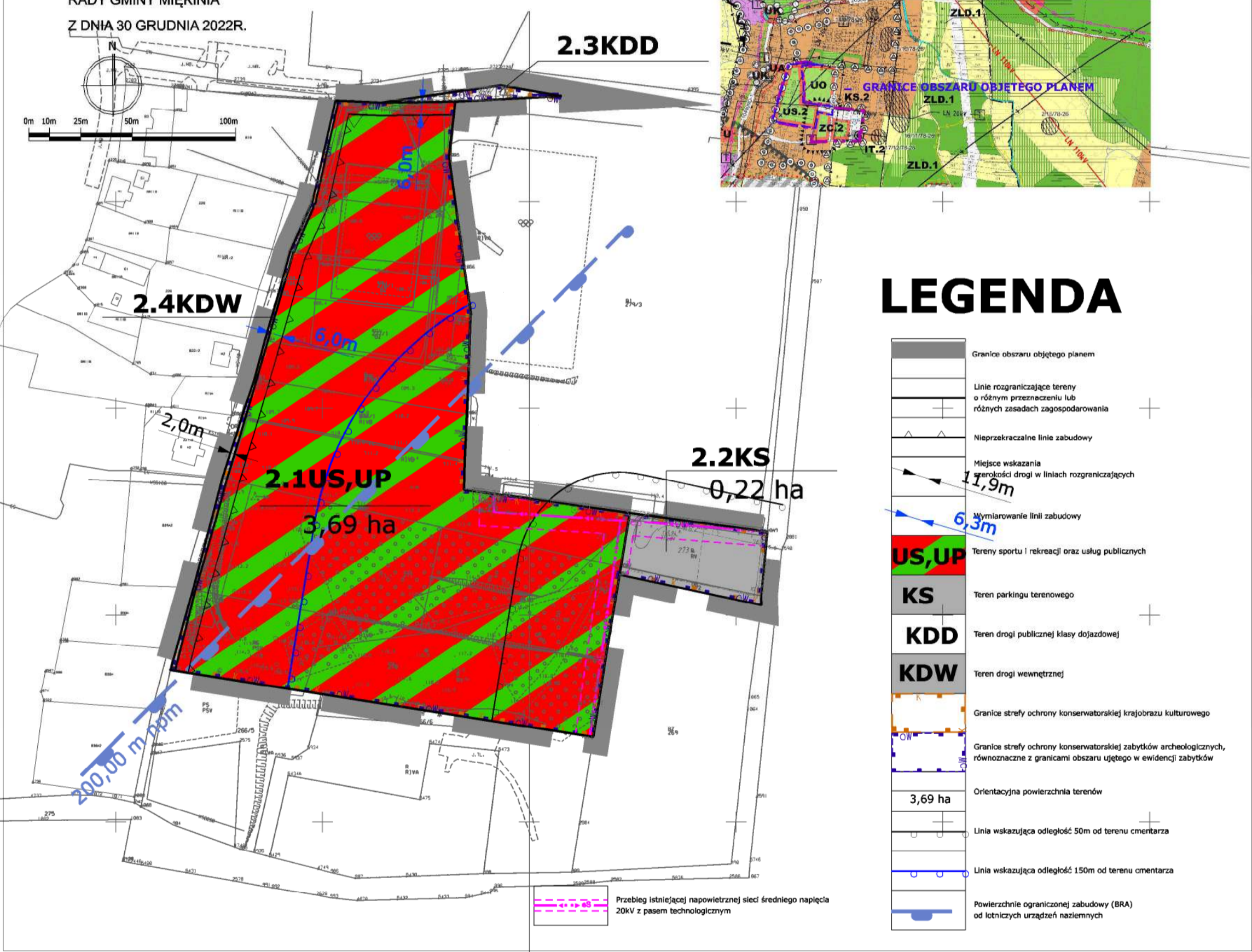
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU MIĘKINIA W GMINIE MIĘKINIA

2

## RYСУNEK PLANU SKALA 1: 2000

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XLIX/571/22  
RADY GMINY MIĘKINIA  
Z DNIA 30 GRUDNIA 2022R.

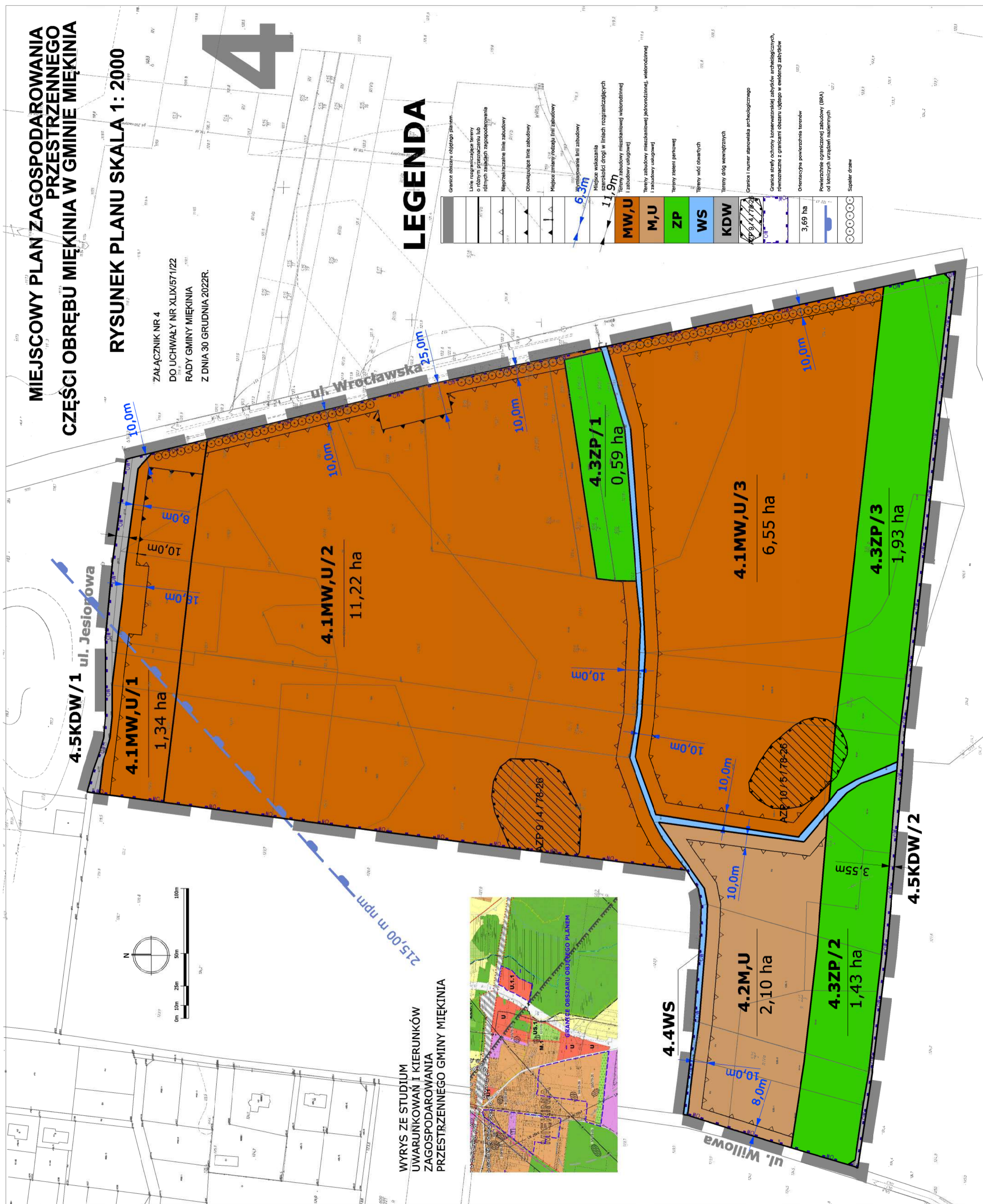
WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘKINIA



## LEGENDA

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających
	Wymiarowanie linii zabudowy
	US,UP Tereny sportu i rekreacji oraz usług publicznych
	KS Teren parkingu terenowego
	KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	KDW Teren drogi wewnętrznej
	Granice strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego
	Granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczne z granicami obszaru ujętego w ewidencji zabytków
	Orientacyjna powierzchnia terenów
	Linia wskazująca odległość 50m od terenu cmentarza
	Linia wskazująca odległość 150m od terenu cmentarza
	Powierzchnie ograniczonej zabudowy (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych

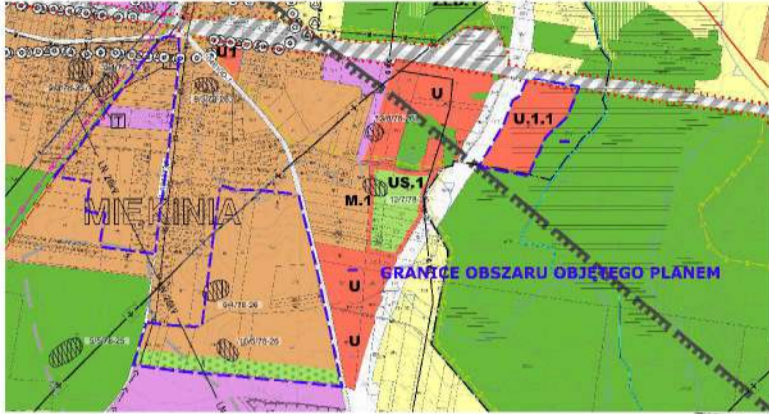
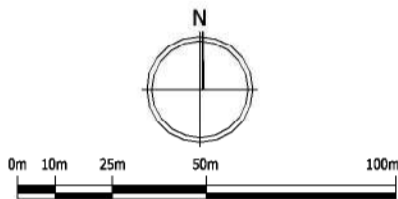




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZĘSTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU MIĘKINIA W GMINIE MIĘKINIA

RYSunEK PLANu SKALA 1: 2000

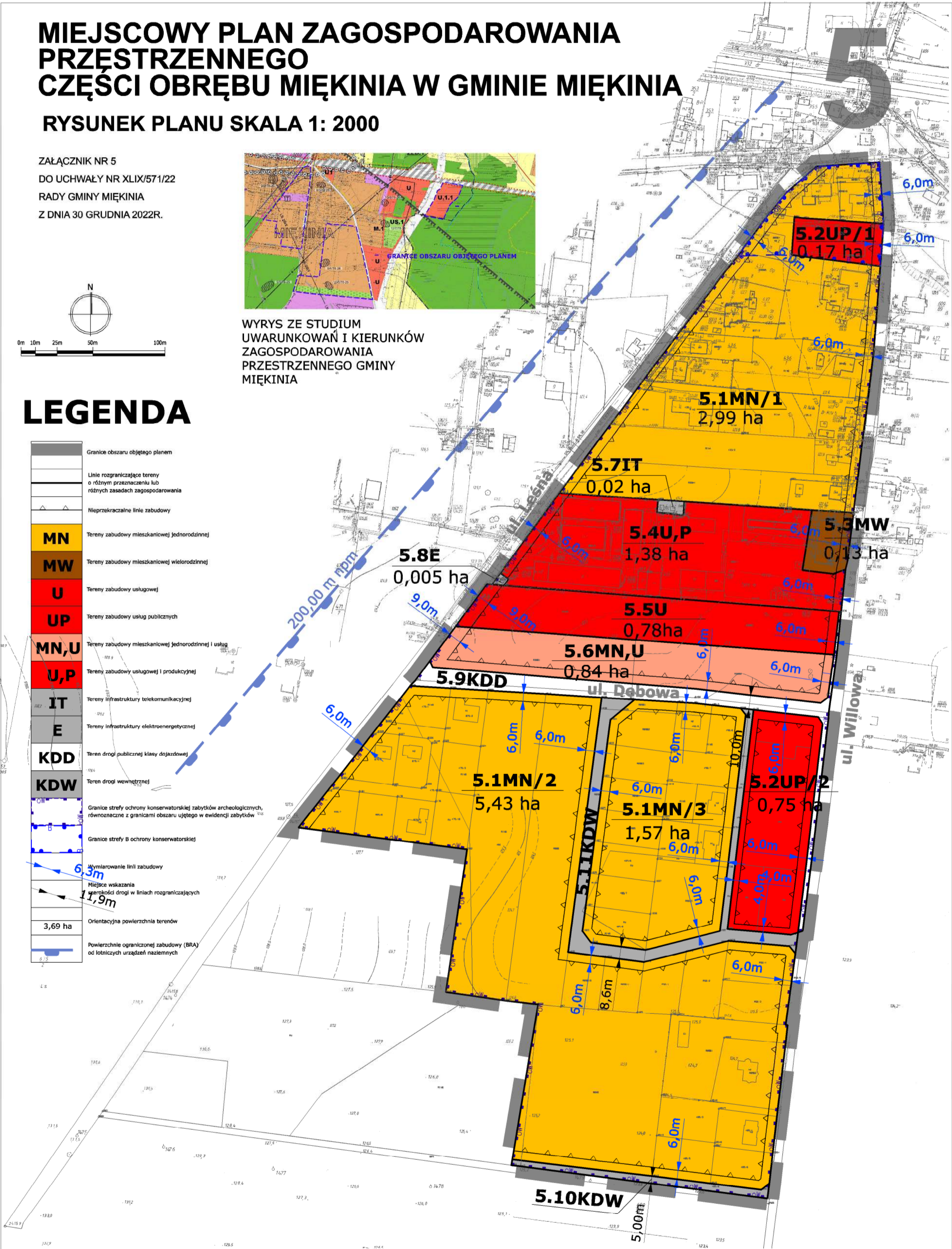
ZAŁĄCZNIK NR 5  
DO UCHWAŁY NR XLIX/571/22  
RADY GMINY MIĘKINIA  
Z DNIA 30 GRUDNIA 2022R.



WYRYS ZE STUDIUu UWARUNKOwAŃ I KIERUNKÓw ZAGOSPODAROWANIA PRZĘSTRZENNEGO GMINY MIĘKINIA

LEGENDA

	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	U Tereny zabudowy usługowej
	UP Tereny zabudowy usług publicznych
	MN,U Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
	U,P Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej
	IT Tereny infrastruktury telekomunikacyjnej
	E Tereny infrastruktury elektroenergetycznej
	KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	KDW Teren drogi wewnętrznej
	Granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczne z granicami obszaru ujętego w ewidencji zabytków
	Granice strefy B ochrony konserwatorskiej
	Wymiarowanie linii zabudowy
	Miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających
	3,69 ha Orientacyjna powierzchnia terenów
	Powierzchnie ograniczonej zabudowy (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych



Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XLIX/571/22  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 30 grudnia 2022 r.

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

1. Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej, złożonej w dn. 23.08.2022 r. w zakresie przeznaczenia części działki 535/1 na teren zieleni parkowej (likwidacji pasa zieleni).

2. Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej, złożonej w dn. 30.08.2022 r. w zakresie przeznaczenia części działki 535/2 na teren zieleni parkowej (likwidacji pasa zieleni izolacyjnej).

*uzasadnienie: Z uwagi na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia, wiążące w zakresie przeznaczenia terenów w planie miejscowym, brak jest możliwości zmiany ustaleń planu w zakresie przeznaczenia części działki pod teren zieleni.*

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XLIX/571/22  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 30 grudnia 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**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XLIX/571/22

Rady Gminy Miękinia

z dnia 30 grudnia 2022 r.

Zalacznik8.xml

**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**