

## **UCHWAŁA NR LII/548/10 RADY GMINY MIĘKINIA**

z dnia 23 sierpnia 2010 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Miękinia dla jednostki urbanistycznej A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwał Rady Gminy Miękinia: Nr XV/133/07 z dnia 28 września 2007 r., Nr XVIII/171/07 z dnia 27 grudnia 2007 r. oraz Nr XLIV/442/09 z dnia 29 grudnia 2009 r., Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar jednostki urbanistycznej A, zawarty w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z wyłączeniem terenu zamkniętego zawartego, w oznaczonych na rysunku planu, granicach terenu zamkniętego

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MN, MN/U, U, Uc, P/U, KS;
- 2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

**§ 4.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących obiektami małej architektury oraz obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 7) obowiązująca linia zabudowy - linia wzdłuż której należy sytuować główną bryłę budynku uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku takim jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 8) linię, o której mowa w pkt 7, należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych;

- 9) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.;
- 10) usługi towarzyszące – działalność służąca zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego (szewc, fryzjer, krawiec itp.), kultury, kultu religijnego, edukacji, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, turystyki a także działalność biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
- 11) usługi z zakresu rzemiosła produkcyjnego – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych (rzemieślnicze zakłady: mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, stolarskie itp.);
- 12) usługi publiczne – działalność służąca realizacji celów publicznych z zakresu: administracji, oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej itp.;
- 13) usługi komercyjne - działalność z zakresu: handlu hurtowego i detalicznego (w tym sprzedaży paliw) rzemiosła usługowego i produkcyjnego, magazynowania i składowania, logistyki itp.;
- 14) teren aktywności gospodarczej – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi i socjalnymi z zakresu:
- a) produkcji, przetwórstwa lub montażu,
  - b) magazynowania i składowania,
  - c) eksploatacji i przeróbki kopalin,
  - d) produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
  - e) logistyki,
  - f) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
  - g) handlu hurtowego i detalicznego, w tym sprzedaży paliw;
- 15) zabudowa pensjonatowa – budynki zamieszkania zbiorowego służące obsłudze ruchu turystycznego takie jak: pensjonaty, hotele, motele, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe itp.;
- 16) zieleń towarzysząca – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym taka jak: zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna, ogrody przydomowe itp.;
- 17) urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne niekubaturowe urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji;
- 18) obiekty i urządzenia komunikacji – obiekty budowlane i urządzenia służące obsłudze komunikacji takie jak: dworce kolejowe, przystanki autobusowe, zajezdnie, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi technicznej, place manewrowe, parkingi, garaże, itp.;
- 19) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia techniczne uzbrojenia, w tym ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania: płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzenia łączności publicznej i sygnalizacji, a także inne podziemne, lub nadziemne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 20) dojazd własny – pas terenu o szerokości co najmniej 4,5m łączący działkę z drogą publiczną lub drogą wewnętrzną;
- 21) istniejące budynki – istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej;
  - a) „A” ochrony konserwatorskiej,
  - b) „B” ochrony konserwatorskiej,
  - c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - d) ochrony zabytków archeologicznych,
  - e) „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 8) stanowiska archeologiczne;
- 9) strefa ochrony sanitarnej wokół czynnego cmentarza.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica terenu zamkniętego;
- 2) granica obrębu wsi;
- 3) orientacyjny przebieg zachodniego odcinka Obwodnicy Aglomeracji Wrocławskiej (OAW) oraz obejścia Zaboru Wielkiego i Białkowa;
- 4) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 5) Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (kod PLB020008);
- 6) granica projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (kod PLH020018),
- 7) granica projektowanego „Lubiąsko-Głogowskiego Parku Krajobrazowego”;
- 8) obszar objęty zalewem powodziowym w lipcu 1997 r.;
- 9) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”;
- 10) strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- 11) orientacyjny zasięg hałasu o poziomie 75 dB i 65 dB od linii kolejowej;
- 12) numery dróg publicznych;
- 13) numer linii kolejowej;
- 14) granice terenu i obszaru górniczego surowców ilastych;
- 15) oznaczenia graficzne w dziale - infrastruktura techniczna.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochrony wymagają obiekty i obszary o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) ukształtowania i zagospodarowania w formie: skwerów, zieleńców, alei, itp. wymagają publiczne tereny zieleni urządzonej;
- 3) ochronie podlegają tereny otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla których ustanowiono w planie zakaz zabudowy.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów produkcyjnych i usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) określa się, oznaczone na rysunku planu, strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, w obrębie których należy stosować postanowienia zawarte w decyzjach administracyjnej ustanawiających te strefy;
- 3) określa się, oznaczone na rysunku planu, granice projektowanego „Lubiąsko-Głogowskiego Parku Krajobrazowego”;
- 4) określa się, oznaczony na rysunku planu, Obszar Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (kod PLB020008) oraz projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Łęgi Odrzańskie” (kod PLH020018), w stosunku do których zabrania się podejmowania działań określonych w przepisach szczególnych;
- 5) określa się granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach szczególnych:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od 1 MN do 41 MN,
  - b) na terenie zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oznaczonym symbolem 3 Up,
  - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami od 1 MW do 6 MW,
  - d) na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami od 1 RM do 3 RM,
  - e) na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych oznaczonych symbolami od 1 US do 2 US,
  - f) na terenach mieszkaniowo-usługowych oznaczonych symbolami od 1 MN/U do 17 MN/U;
- 7) określa się orientacyjny zasięg terenów zagrożonych hałasem od linii kolejowej nr 275 (E-30) o poziomie:
  - a) 75 dB w odległości 25m od skrajnej szyny toru,
  - b) 65 dB w odległości 100m od skrajnej szyny toru;
- 8) dla istniejących i projektowanych na terenach, o których mowa w pkt 7, obiektów związanych ze stałym pobytem ludzi należy stosować zabezpieczenia przeciwhałasowe;
- 9) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50m od granic czynnego cmentarza, w obrębie której obowiązują ograniczenia określone w przepisach szczególnych.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu, oraz przepisy wymienione w ust. 2 - 9.

2. W strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymagania:

- 1) zachować lub odtworzyć historyczny układ przestrzenny, tj. historyczne linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i zespołów zabudowy oraz kompozycję zieleni;
- 2) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5) umieszczanie wolno stojących tablic reklamowych i tablic reklamowych na elewacjach budynków jest bezwzględnie zabronione, dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji oraz innych elementów informacji wizualnej takich jak: szyldy, nazwy ulic itp.;
- 6) wszelkie zmiany: funkcji, podziałów nieruchomości, zagospodarowania terenu oraz przebudowy, rozbudowy, remonty oraz wznoszenie nowych obiektów należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

3. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymagania:

- 1) zachować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 2) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych:
  - a) budynki o zwartych bryłach zakładane na rzutach prostokątnych, o licu tynkowanym lub klinkierowym, kryte dachami dwuspadowymi, symetrycznymi o kącie 38° - 45°,
  - b) zakaz stosowania elementów architektonicznych obcych w tradycyjnej zabudowie regionu takich jak: balkony w kilku elewacjach, wsparcia kolumnowe, zewnętrzne kominki itp.,
  - c) wymagane jest ujednolicenie stolarki okiennej z uwzględnieniem warunku stosowania otworów o wykroju prostokątnym i układzie pionowym;
- 3) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną - wysokość budynków w strefie nie może przekraczać 12m;
- 4) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi:
  - a) zakaz stosowania jaskrawych nasyconych barw,
  - b) dopuszczalna gama kolorystyczna - barwy pastelowe, rozbielane w tonacji brązów, beżów i zieleni;
- 5) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 6) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych nn;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 8) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, całkowita wysokość silosów nie może przekraczać 9m;
- 9) umieszczanie wolno stojących tablic reklamowych i tablic reklamowych na elewacjach budynków jest bezwzględnie zabronione, dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji oraz innych elementów informacji wizualnej takich jak szyldy, nazwy ulic itp;
- 10) wymóg opiniowania przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków: zmiany zagospodarowania terenu, remontów, przebudów i modernizacji, zmiany funkcji obiektów budowlanych oraz wznoszenia nowych budynków.

4. W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące wymogi:

- 1) zachować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
- 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem ruralistycznym;
- 4) wymóg opiniowania przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków: zmiany zagospodarowania terenu, remontów i przebudów istniejących obiektów budowlanych oraz wznoszenia nowych budynków.

5. W strefie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują następujące wymogi:

- 1) wszelkie roboty budowlane związane z pracami ziemnymi uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) pozwolenie, o którym mowa w pkt 1, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji.

6. W strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej obejmującej zespół kościelny w granicach muru cmentarnego obowiązują następujące wymogi:

- 1) obiekty o zachowanej formie krajobrazowej na terenie zabytkowego cmentarza wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, polegającej na naruszeniu ich specyficznej formy;

- 2) dla wszystkich obiektów wprowadza się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 3) wszelkie prace należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe.

7. Określa się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oznaczono na rysunku planu;
- 2) wszelkie działania podejmowane przy zabytku wymagają pisemnego pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

8. Określa się obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczono na rysunku planu;
- 2) zasób wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;
- 3) dla obiektów umieszczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi - w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) należy chronić zachowany układ i detal architektoniczny wewnątrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - f) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceglane lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - g) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem ochrony wartości zabytkowych obiektów,
  - i) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

9. Określa się chronione stanowiska archeologiczne:

- 1) lokalizację chronionych stanowisk archeologicznych oznaczono na rysunku planu;
- 2) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega weryfikacji i uzupełnieniu;
- 3) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie roboty budowlane wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 4) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu przez uprawnionego archeologa wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt. 2;

- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi: tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, zieleni towarzyszącą oraz obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejących pomników, kapliczek i krzyży przydrożnych;
- 3) wzdłuż dróg publicznych zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 4) na terenach publicznych placów i publicznej zieleni urządzonej dopuszcza się budowę pomników.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) ogranicza się dostępność dróg publicznych wg następujących zasad:
  - a) dla nieruchomości przyległych do drogi głównej – planowanego odcinka OAW - zakaz zjazdów bezpośrednich, obsługa terenów przyległych z dróg niższych klas łączących się z drogą główną przez planowane skrzyżowania na trasie drogi oraz poprzez uzgodnione z zarządcą drogi nowe skrzyżowania,
  - b) dla nieruchomości przyległych do dróg: lokalnych – KD-L, dojazdowych – KD-D lub dróg wewnętrznych - KDW wyklucza się bezpośrednie wjazdy z dróg zbiorczych – KD-Z, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla nieruchomości przyległych wyłącznie do dróg zbiorczych – KD-Z dopuszcza się bezpośrednie wjazdy z tych dróg;
- 2) nieruchomości posiadające wjazdy z dróg publicznych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały mogą być obsługiwane na dotychczasowych zasadach;
- 3) wyznacza się strefę oddziaływania dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 KV w odległości po 20m od osi linii, w obrębie której obowiązują następujące wymogi:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytom ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych;
- 4) wyznacza się strefę oddziaływania dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN o szerokości po 5m od osi linii, w obrębie której obowiązują do czasu przełożenia lub skablowania linii następujące wymogi:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytom ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych;
- 5) wyznacza się dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia strefę ochronną o szerokości:
  - a) dla zabudowy jedno i wielorodzinnej - 20m licząc od osi gazociągu,
  - b) dla zabudowy przemysłowej - 25m licząc od osi gazociągu,.
  - c) dla budynków użyteczności publicznej – 35m licząc od osi gazociągu;
- 6) strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia, o której mowa w pkt 5, stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację;
- 7) ustala się obowiązek uzgadniania z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów w strefie, o której mowa w pkt 5, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 8) ustala się obowiązek uzgadniania z operatorem sieci gazowej sposobu zabezpieczenia istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia w miejscu skrzyżowania z projektowanymi lub modernizowanymi obiektami przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 9) na terenach objętych strefą ochronną, o której mowa w pkt 5, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem lit. f,
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,

- c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
- d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu),
- e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- f) w odległości nie mniejszej niż 15m od osi gazociągu dopuszcza się lokalizowanie budynków nie związanych ze stałym pobytem ludzi, takich jak szopy, stodoły, garaże;
- 10) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych w odległości do 2m od osi nieczynnych gazociągów w obu kierunkach, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych pod warunkiem usunięcia nieczynnego gazociągu na odcinku kolizji z tymi obiektami;
- 12) zakaz prowadzenia prac ziemnych z użyciem sprzętu mechanicznego na terenach położonych w odległości do 3m od osi nieczynnych gazociągów w obu kierunkach;
- 13) dopuszcza się na terenach, o których mowa w pkt 12, prowadzenie prac ziemnych bez użycia sprzętu mechanicznego pod nadzorem operatora gazociągu;
- 14) dla nowych gazociągów oraz w przypadku przebudowy lub modernizacji istniejącej sieci gazowej obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 15) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, położonych w otoczeniu lotniska, w tym napowietrznej linii, masztów, anten itp. dopuszczalne wysokości zabudowy określone w przepisach szczególnych, należy pomniejszyć o co najmniej 10m;
- 16) w przypadku: zalesiania, uzupełniania drzewostanu, tworzenia obszarów sadowniczych oraz pasów zieleni izolacyjnej na terenach położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych, należy tak planować zadrzewienia aby usytuowanie drzew nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej.

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) określa się szerokości w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych:
  - a) planowany odcinek OAW – zgodnie z dokumentacją projektową drogi,
  - b) zbiorcza KD-Z – min. 20m,
  - c) lokalna KD-L – min. 12m,
  - d) dojazdowa KD-D - min. 10m,
  - e) drogi wewnętrzne KDW - min. 8m;
- 2) szerokości, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują na obszarach istniejącej zwartej zabudowy wsi, gdzie należy je dostosować do możliwości wynikających z istniejącej zabudowy i granic władania;
- 3) na skrzyżowaniach dróg, o których mowa w pkt 1 lit e, narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m oraz na zakończeniach dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12m x 12m;
- 4) na terenie zabudowy wsi sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 4, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na wszystkich terenach, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, za zgodą i na warunkach określonych przez operatorów tych sieci.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) utrzymanie lokalizacji Stacji Uzdatniania Wody znajdującej się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 W,
  - b) utrzymanie lokalizacji ujęć wód podziemnych znajdujących się na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami 2 W i 3 W,
  - c) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
  - d) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,
  - e) przebudowę sieci wodociągowej kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
  - f) wymianę sieci wodociągowej, która ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwala na dostawę wody w odpowiedniej ilości i o odpowiednim ciśnieniu do terenów objętych planem;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
- a) utrzymanie lokalizacji istniejącej oczyszczalni ścieków znajdującej się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 K do czasu realizacji układu sieci kanalizacyjnej, włączonego do systemu kanalizacyjnego miasta Wrocławia,
  - b) dopuszcza się przebudowę oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1K na punkt zlewny ścieków,
  - c) odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
  - d) budowę przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami,
  - e) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,
  - f) po zrealizowaniu i uruchomieniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, dla nieruchomości wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej i likwidacja zbiorników na ścieki,
  - g) podczyszczenie ścieków z terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę usługową oraz zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą, o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, w oczyszczalniach zakładowych, zlokalizowanych na terenach własnych inwestora;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
  - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie posesji, z zastrzeżeniem lit c,
  - c) wyposażenie nieruchomości w zbiorniki do gromadzenia wód opadowych i roztopowych o pojemności minimum 6 m<sup>3</sup> na 100 m<sup>2</sup> utwardzonej lub zabudowanej powierzchni nieruchomości,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do cieków i rowów po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego,
  - f) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych oraz pompowni wód opadowych i roztopowych,
  - g) należy utwardzić i skanalizować tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, określonymi w przepisach szczególnych,
  - h) należy przeprowadzić modernizację cieków i rowów będących odbiornikami wód opadowych,
  - i) dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
  - j) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
  - k) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci,

- l) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od zabudowy i nasadzeń, pasa terenu o szerokości min. 2,5m umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) budowę GPZ - głównego punktu zasilania w energię elektryczną stosownie do potrzeb, usytuowanego na planowanym terenie zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych 1 Uc,
  - b) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - c) dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - d) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenach planowanej zabudowy, w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią, stosownie do zapotrzebowania mocy,
  - e) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wolno stojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem do nich dojazdu,
  - f) dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących stacji transformatorowych oraz, skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - c) dopuszcza się budowę stacji redukcyjno – pomiarowych II<sup>o</sup> stosownie do potrzeb,
  - d) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia,
  - e) pod rozjazdami zakaz krzyżowania sieci gazowej z torami kolejowymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła ciepła opalane paliwem stałym,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, w odległości większej od terenu kolejowego, niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) określa się obszar objęty zalewem powodziowym w lipcu 1997 r., oznaczony na rysunku planu;
- 2) określa się granice terenu górniczego złoża surowców ilastych, oznaczone na rysunku planu;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dla terenu zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych 1 Uc, do czasu ustalenia ostatecznej lokalizacji zachodniego odcinka Obwodnicy Aglomeracji Wrocławskiej, przeznaczenie na tereny rolnicze.

### **Rozdział 3.** **ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 14.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 MW do 6 MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleń towarzysząca;

3) dopuszcza się:

- a) w budynkach mieszkalnych usługi towarzyszące,
- b) urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
- b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) na terenach 3 MW i 4 MW:

- liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać czterech,
- wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15m,
- dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,

d) na terenach: 1 MW, 2MW, 5MW i 6 MW:

- liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
- wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m,
- dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym
- dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
- istniejące budynki przekraczające trzy kondygnacje nadziemne lub wysokość 12m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,

e) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce – minimalne wskaźniki: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> p. u. usług;

2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- a) nie dopuszcza się wtórnego podziału działek, na których zlokalizowane są obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- b) na terenie 1 MW zakaz wprowadzania nowej zabudowy;

4) w zakresie linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:

- w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy Z,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy D,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

b) linie zabudowy, o których mowa w lit. a, nie dotyczą istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

**§ 15. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 MN do 41 MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleń towarzysząca;

3) dopuszcza się:

- a) w budynkach mieszkalnych usługi towarzyszące,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
- c) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:

- 800m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
- 500m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 250m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,

b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek o nie więcej niż 5%,

c) szerokość frontu działek co najmniej: 20m dla zabudowy wolno stojącej, 18m dla zabudowy bliźniaczej, 9m dla zabudowy szeregowej, z wyjątkiem:

- działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi nieprzelotowej,
- części działek stanowiących dojazd własny,

d) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek o nie więcej niż 5%,

e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,

f) dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających wymagań określonych w lit. a-e jeśli będą przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich,

g) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,

h) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

i) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,

j) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m,

k) w strefach „B” i „K” ochrony konserwatorskiej:

- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna w kolorze ceglasmym a w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 38°- 45°,
- l) poza strefami „B” i „K” ochrony konserwatorskiej dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, z zastrzeżeniem lit. q,
  - m) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
  - n) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
  - o) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - p) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,
  - q) dopuszcza się dachy o innym kącie nachylenia połaci dachowych i innym pokryciu dla budynków tworzących zespoły zabudowy co najmniej 4 budynków realizowanych według jednolitej koncepcji architektonicznej,
  - r) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce - minimalne wskaźniki: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> p. u. usług;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;
  - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
    - a) na terenie 17 MN zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 50m od granicy terenu zamkniętego,
    - b) nie dopuszcza się wtórnego podziału działek, na których zlokalizowane są obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
  - 4) w zakresie linii zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, z zastrzeżeniem lit .g-j,
      - w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy Z,
      - w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi klasy L,
      - w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy D,
      - w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren kolejowy,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej teren lasu,
    - d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych, z zastrzeżeniem lit. e,
    - e) na terenie 41 MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ciek Nowy Rów,
    - f) linie zabudowy, o których mowa w lit. a-d, nie dotyczą istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
    - g) na terenie 15 MN obowiązująca linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej z 11 KDW,
    - h) na terenie 19 MN obowiązująca linia zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczających 16 KDW,
    - i) na terenach od 25 MN do 27 MN obowiązujące linie zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczających 18 KDW,

j) na terenach 29 MN i 31 MN obowiązujące linie zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczających 20 KDW i 22 KDW.

**§ 16. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 RM do 3 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zielen towarzysząca;
- 3) dopuszcza się urządzenia sportowo–rekreacyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość frontu działek co najmniej 20m z wyjątkiem:
    - działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi nieprzelotowej,
    - części działek stanowiących dojazd własny,
  - b) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek o nie więcej niż 5%,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
  - d) dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających wymagań określonych w lit. a-c jeśli będą przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich,
  - e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
  - f) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - g) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
  - h) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m,
  - i) dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
  - j) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
  - k)
  - l) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - m) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,
  - n) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce – minimalne wskaźniki: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> p. u. usług,
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się budynki inwentarskie w ramach zabudowy zagrodowej,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków inwentarskich w ramach jednej zagrody nie może przekroczyć 200m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem lit. c,

- c) istniejące budynki inwentarskie o powierzchni zabudowy przekraczającej 200m<sup>2</sup> mogą być przebudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącego obrysu;
- 4) w zakresie linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:
    - w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy Z,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
  - b) na terenie 2 RM nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - c) linie zabudowy, o których mowa w lit. a-b, nie dotyczą istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

**§ 17. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 MN/U do 17 MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - c) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń towarzysząca;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - b) zabudowę pensjonatową,
  - c) zabudowę usługową z zakresu rzemiosła produkcyjnego na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni terenu,
  - d) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - e) urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działek o nie więcej niż 5%,
  - c) szerokość frontu działek co najmniej 20m, z wyjątkiem:
    - działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie drogi nieprzelotowej,
    - części działek stanowiących dojazd własny,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie frontu działek o nie więcej niż 5%,
  - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
  - f) dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających wymagań określonych w lit. a-e jeśli będą przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich lub na zabudowę usługową,
  - g) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
  - h) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

- i) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
  - j) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m,
  - k) w strefach „B” i „K” ochrony konserwatorskiej:
    - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna w kolorze ceglasmym a w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
    - dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 38°- 45°,
  - l) poza strefami „B” i „K” ochrony konserwatorskiej dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - m) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
  - n) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
  - o) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - p) istniejące budynki przekraczające trzy kondygnacje nadziemne lub wysokość 12m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,
  - q) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce – minimalne wskaźniki: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> p. u. usług;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dla historycznych urządzeń technicznych (zespołu młyna wodnego) położonych na terenie 1 MN/U obowiązują następujące wymogi:
    - lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu młyna możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku zabudowy,
    - należy zachować historyczną formę urządzeń wraz z najbliższym otoczeniem,
    - wymóg zachowania skarp brzegów młynówki,
    - wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - b) na terenie 9 MN/U dopuszcza się lokalizację placu publicznego,
  - c) na terenie 9 MN/U dopuszcza się zwartą obudowę placu, o którym mowa w lit.b,
  - d) nie dopuszcza się wtórnego podziału działek, na których zlokalizowane są obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 4) w zakresie linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, z zastrzeżeniem lit. g-h:
    - w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy Z,
    - w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi klasy L,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy D,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
    - na terenie 17 MN/U w odległości 6m od linii rozgraniczającej 19 KDWp,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren kolejowy,

- c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej teren lasu,
- e) linie zabudowy, o których mowa w lit. a-d, nie dotyczą istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
- f) na terenie 1 MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy wokół wewnętrznego placu zespołu młyna wodnego - zgodnie z rysunkiem planu,
- g) na terenach 4 MN/U, 5 MN/U, 7 MN/U, 9 MN/U, 10 MN/U, 11 MN/U, 12 MN/U, 14 MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż 2 KD-Z - zgodnie z rysunkiem planu,
- h) na terenie 9 MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

**§ 18. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 U do 6 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń towarzysząca;

3) dopuszcza się:

- a) na terenie 1U zabudowę pensjonatową,
- b) zabudowę mieszkaniową wyłącznie jako mieszkania funkcyjne,
- c) urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
- b) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
- d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m,
- e) w strefach „A” i „B” ochrony konserwatorskiej:

- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym a w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 38°- 45°,

f) poza w strefami „A” i „B” ochrony konserwatorskiej:

- dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, a także dachy płaskie,
- dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,

g) istniejące budynki przekraczające trzy kondygnacje nadziemne lub wysokość 12m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,

- h) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce – minimalny wskaźnik 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> p. u. usług;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) nie dopuszcza się wtórnego podziału na terenach: 1 U, 2 U, 3 U,
- b) dla zespołu pałacowego położonego na terenie 1 U niezależnie od uwarunkowań dla stref „A” i „B”, obowiązują następujące wymagania:
- restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,
  - lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowo-parkowego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej,
  - wymóg zachowania starodrzewia,
  - zakaz budowy silosów,
  - zakaz urządzania złomowisk i składowisk,
  - zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół pałacowo-parkowy,
  - obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji,
  - wszelkie roboty budowlane, przebudowy, rozbudowy i remonty, zmiany zagospodarowania terenu w zespole z pałacowo-parkowym należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków i uzyskiwać pozwolenie konserwatorskie,
  - dla wszelkich ziemnych robót budowlanych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- c) dla zespołu kościelnego - kościoła Narodzenia NMP wraz z kaplicą grobową, cmentarzem, murem oraz plebanią i kapliczkami położonego na terenach 2 U i 3 U niezależnie od uwarunkowań dla stref „A” i „B”, obowiązują następujące wymagania:
- obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
  - nowe inwestycje dopuszczalne są wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z zabytkowym charakterem założenia,
  - zakaz prowadzenia robót budowlanych bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków - wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - prace ziemne należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczno-architektoniczne,
  - inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych antropologicznych, archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych i innych;
- 4) w zakresie linii zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, z zastrzeżeniem lit b - c:
- w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy Z,
  - w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy D,
  - w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

- b) na terenie 2 U nieprzekraczalna linia zabudowy w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż 6 KDWP - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) na terenie 3 U nie określa się linii zabudowy.

§ 19. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 Up do 5 Up ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleń towarzysząca;

3) dopuszcza się:

- a) usługi towarzyszące,
- b) place publiczne,
- c) tereny i obiekty sportu i rekreacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
- b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) na terenie 3 Up:

- liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać czterech,
- wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15m,
- dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,

d) na terenach: 1 Up, 2 Up, 4 Up, 5 Up:

- liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,
- wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m,
- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym a w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 38°- 45°,
- dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
- istniejące budynki przekraczające trzy kondygnacje nadziemne lub wysokość 12m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu,

e) należy zapewnić na terenie własnym stanowiska postojowe w ilości dostosowanej do potrzeb;

2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - nie dopuszcza się wtórnego podziału działek, na których zlokalizowane są obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

4) w zakresie linii zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:

- w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy Z,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy D,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

b) linie zabudowy, o których mowa w lit. a, nie dotyczą istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

**§ 20.** 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 Uc ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu usług komercyjnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi publiczne, drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- b) bocznice kolejowe,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) zielen towarzysząca;

3) dopuszcza się:

- a) zabudowę usługową z zakresu usług publicznych,
- b) urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
- b) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m, z zastrzeżeniem lit d,
- d) dopuszcza się urządzenia techniczne nie wyższe niż 18 m,
- e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
- f) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym – minimalny wskaźnik 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> p. u. usług,
- g) place składowe i manewrowe na terenie własnym;

2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- a) zakaz zabudowy do czasu ustalenia ostatecznej lokalizacji zachodniego odcinka Obwodnicy Aglomeracji Wrocławskiej,
- b) wymóg nasadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej,
- c) wymóg osłonięcia placów składowych od strony dróg publicznych i kolei;

4) w zakresie linii zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:

- w odległości 20m od linii rozgraniczającej planowanego odcinka OAW – zgodnie z dokumentacją projektową drogi,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

- w odległości 6m od linii rozgraniczającej 19 KDWp,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren kolejowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej teren lasu.

**§ 21.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 US i 2 US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny i obiekty sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleń towarzysząca;

- 3) dopuszcza się:

- a) place publiczne,
- b) zabudowę usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15m,
  - d) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - e) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym – minimalny wskaźnik 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> p. u. usług;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w zakresie linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy D,
    - w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej teren lasu.

**§ 22.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 P/U do 7 P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny aktywności gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- b) bocznice kolejowe,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) zieleń towarzysząca;

- 3) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

- b) urządzenia sportowo–rekreacyjne,
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej:
    - wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m,
    - dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym a w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
    - na terenach 5 P/U i 6 P/U dopuszcza się dachy płaskie lub o nachyleniu połaci 25°- 45° kryte materiałem matowym, imitującym dachówkę w kolorze ceglastym,
    - wystrój elewacji należy dostosować do rozwiązań historycznych poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych oraz dekoracji klinkierowych,
    - istniejące budynki przekraczające wysokość 12m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, formy i pokrycia dachu,
  - d) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej:
    - wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m,
    - dopuszcza się urządzenia techniczne nie wyższe niż 18 m,
    - dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - e) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym – minimalny wskaźnik 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> p. u. usług,
  - f) place składowe i manewrowe na terenie własnym;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) nie dopuszcza się wtórnego podziału działek, na których zlokalizowane są obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) dla zespołu folwarcznego położonego na terenach 1 P/U i 2 P/U niezależnie od uwarunkowań dla strefy „B”, obowiązują następujące wymogi:
    - restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,
    - obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji,
    - lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów,
    - zakaz budowy silosów w obrębie podwórza gospodarczego - dopuszcza się budowę silosów w formie obudowanej w miejscu mało wyeksponowanym - schowane za istniejącymi budynkami,
    - zakaz urządzania złomowisk i składowisk,
    - zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół folwarczy,

- wszelkie zamierzenia i działania (w tym wszelkie inwestycje budowlane, przebudowy, rozbudowy i remonty, zmiany zagospodarowania terenu) w zespole z folwarcznym należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków i uzyskiwać pozwolenie konserwatorskie,
- dla wszelkich ziemnych robót budowlanych obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;

c) wymóg nasadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej,

d) wymóg osłonięcia placów składowych od strony dróg publicznych i kolei;

4) w zakresie linii zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:

- w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy Z,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy D,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren kolejowy,

c) linie zabudowy, o których mowa w lit. a-b, nie dotyczą istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

**§ 23.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KS do 4 KS ustala się

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia komunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) zieleni towarzysząca;

3) dopuszcza się na terenach 3 KS i 4 KS zabudowę usługową związaną z obsługą cmentarza.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
- b) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej,
- d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 5m,
- e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;

2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.b;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- a) na terenie 1 KS zakaz lokalizacji zabudowy,
- b) na terenie 1 KS nie dopuszcza się wtórnego podziału,

4) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:

- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy D,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej.

**§ 24.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 RU do 3 RU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – produkcja i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleń towarzysząca;

3) dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową wyłącznie jako mieszkania funkcyjne,
- b) urządzenia sportowo–rekreacyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
- b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
- d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m,

e) na terenie 2 RU:

- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym a w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- dachy symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci 38° - 45°,

f) na terenie 3 RU - dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,

g) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego,

h) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu dwuspadowego poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,

i) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym – minimalny wskaźnik 1 stanowisko na 30m<sup>2</sup> p. u. usług;

2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - nie dopuszcza się wtórnego podziału działek, na których zlokalizowane są obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

4) w zakresie linii zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:

- w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy Z,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy D,
- w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren kolejowy,

c) linie zabudowy, o których mowa w lit. a-b, nie dotyczą istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

**§ 25. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1 ZC i 2 ZC ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarze;

2) dopuszcza się wyłącznie obiekty związane z funkcją terenu takie jak: kaplica cmentarna, grobowce, pomniki itp.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy kaplicy cmentarnej:

- a) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m,
- b) dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
- c) dopuszcza się dachy wielospadowe przy stosowaniu jako wiodącego układu dwuspadowego;
- d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.

2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - na terenie 1 ZC nie dopuszcza się wtórnego podziału.

§ 26. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 ZP do 14 ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) dopuszcza się:

- a) urządzenia sportowo–rekreacyjne,
- b) pomniki, oczka wodne, altany ogrodowe,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.b;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy,
- b) nie dopuszcza się wtórnego podziału na terenach: 1 ZP, 2 ZP, 4 ZP i 10 ZP,
- c) na terenach: 1 ZP, 2 ZP, 4 ZP i 10 ZP nie dopuszcza się naziemnych obiektów i urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej,
- d) dla zabytkowych parków położonych na terenach: 1 ZP, 2 ZP, 4 ZP niezależnie od uwarunkowań dla stref „A” i „B” obowiązują następujące wymogi:
  - należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
  - należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- e) dla terenu nieczynnego cmentarza położonego na terenie 10 ZP obowiązują wymogi:
  - zachować teren pocmentarny poprzez ucztytelinienie tarasowego układu kwater i przebiegu ścieżek,
  - przewidzieć założenie lapidarium,
  - zachować starodrzew.

§ 27. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 R do 37 R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 3;

- a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
- b) zalesienia,

- c) stawy hodowlane,
  - d) zbiorniki retencyjne dla potrzeb retencji wód opadowych,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach położonych w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Natura 2000” oraz projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Natura 2000” zakaz:
- a) zalesień,
  - b) lokalizacji stawów hodowlanych,
  - c) lokalizacji zbiorników retencyjnych dla potrzeb retencji wód opadowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

**§ 28.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 ZL do 25 ZL ustala się przeznaczenie podstawowe - lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

**§ 29.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 ZN do 27 ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna nieurządzona (zadrzewienia śródpolne, zieleń niska);
- 2) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

**§ 30.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 WS do 60 WS ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się budowę przejazdów przez cieki i rowy oraz sieci infrastruktury technicznej.

**§ 31.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 WS/ZN do 3 WS/ZN ustala się przeznaczenie na wody powierzchniowe śródlądowe i zieleń naturalną nieurządzoną (zadrzewienia śródpolne, zieleń niska);

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) odległość górnej krawędzi brzegu zbiornika wodnego od gazociągu wysokiego ciśnienia nie może być mniejsza niż 5m;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

**§ 32.** 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 E do 4 E ustala się przeznaczenie na tereny elektroenergetyki.

2. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się dla historycznych stacji transformatorowych położonych na terenach 1 E i 2 E następujące wymogi:

- 1) należy zachować historyczną formę urządzeń wraz z najbliższym otoczeniem;
- 2) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

**§ 33.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 G do 2 G ustala się przeznaczenie na tereny gazownictwa.

**§ 34.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 W do 3 W ustala się przeznaczenie na tereny wodociągów.

**§ 35.** Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 K ustala się przeznaczenie na teren kanalizacji.

§ 36. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 T ustala się przeznaczenie na teren telekomunikacji.

§ 37. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KK do 6 KK ustala się przeznaczenie na tereny kolejowe.

§ 38. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KD-Z do 4 KD-Z ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne kl. Z – zbiorcze;
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
  - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
  - b) zieleń towarzyszącą,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym poza jezdnią.

§ 39. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna kl. L – lokalna;
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
  - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
  - b) zieleń towarzyszącą,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 40. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KD-D do 2 KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne kl. D – dojazdowe;
- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi:
  - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
  - b) zieleń towarzyszącą,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 41. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KDW do 30 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zieleń towarzyszącą,
  - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 42. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1 KDWp do 20 KDWp ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze i pieszo-jezdne;
- 2) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

przewodnicząca

**Jolanta Tarnowska**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII/548/10  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 23 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/548/10  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 23 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik2.pdf](#)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LII/548/10  
Rady Gminy Miękinia  
z dnia 23 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik3.pdf](#)