



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 14 lipca 2021 r.

Poz. 3471

### UCHWAŁA NR XXXIV/298/2021 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 29 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2013 r. (ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVI/135/2019 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Biskupice, Drołtowice i Zawada, Rada Miejska w Sycowie uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia planu**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Drołtowice, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Drołtowice w gminie Syców.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach nr 1 i nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem MM;
- 5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/MN;
- 6) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 7) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;
- 8) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem Uo;
- 9) teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 10) teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem U-KS;
- 11) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 12) teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem ZP-US;
- 13) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 14) teren gospodarstw ogrodniczych, oznaczony symbolem RO;
- 15) teren obsługi gospodarki leśnej, oznaczony symbolem RL;
- 16) teren gospodarstw rybackich i ośrodków wędkarskich ze zbiornikami wodnymi, oznaczony symbolem RW;
- 17) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 18) teren rolniczy lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem R-Efw;
- 19) teren cementarza, oznaczony symbolem ZC;
- 20) teren drogi publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDGP;
- 21) teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem KDG;
- 22) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 23) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 24) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 25) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 26) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 27) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 28) teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 29) teren powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

- 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 8) granica strefy „W” ścisłej obserwacji archeologicznej;
- 9) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 10) park podworski figurujący w rejestrze zabytków;
- 11) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 12) cmentarz katolicki, cmentarz poewangelicki i cmentarz wiejski, figurujące w wykazie zabytków;
- 13) stanowisko archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków;
- 14) stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków;
- 15) granica strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 16) granica strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 17) szpaler drzew;
- 18) pomnik przyrody;
- 19) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”;
- 20) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica”;
- 21) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 22) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami obszaru objętego planem stanowią jedynie informację.

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

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
  - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
  - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - c) wykusze, o długości nieprzekraczającej 30% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
  - d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 4) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;

- 5) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 6) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 7) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze i wykazie zabytków;
- 8) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w graniach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych;
- 10) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleń, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2, 3 i przepisów odrębnych;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połączeń dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 8) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 9) w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachu;
- 10) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpalery drzew;
- 11) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 2) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na:
  - a) pomniki przyrody, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ich ochrony,
  - b) złoża wód podziemnych występujących w ramach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica”;
- 3) tereny oznaczone symbolami MN-U, MN/U, MM, U/MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren oznaczony symbolem MW/U, stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami US, ZP-US, ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach oznaczonych symbolami: MN-U, MN/U, MW/U, MM, U/MN, U, Up, Uo obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami: MN-U, MN/U, MW/U, MM, U/MN, U, Up, Uo, Uk, ZP-US, US zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami: U-KS, RO, RL, RW, P-U, E, R-Efw, ZC zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą zespół dworsko-folwarczny, wpisany do rejestru zabytków, nr w rejestrze zabytków A/3012/643;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się zachowanie, wyeksponowanie i rewaloryzację poszczególnych elementów historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji wewnątrz urbanistycznych i zieleni,
  - b) nakazuje się utrzymanie, rewaloryzację, konserwację oraz modernizację techniczną zabudowy wraz z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości poszczególnych obiektów,
  - c) nowe obiekty nakazuje się realizować z zachowaniem wartości historycznych otoczenia oraz w nawiązaniu do zabudowy występującej w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych, spadów i pokryć dachów oraz użytych materiałów,
  - d) dopuszcza się przebudowę i adaptację zabudowy przy zachowaniu jej istotnych zabytkowych cech oraz w nawiązaniu do zabudowy występującej w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych, spadków i pokryć dachów oraz użytych materiałów,
  - e) nakazuje się zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów,
  - f) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
  - g) zakazuje się dalszych podziałów zabytkowego zespołu;

- 3) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Drołtowice, ujęty w wykazie zabytków;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) w przypadku modernizacji, rozbudowy lub przebudowy obiektów istniejących nakazuje się nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy historycznej,
  - b) w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
  - c) w przypadku nowej i przebudowywanej zabudowy nakazuje się zharmonizowanie z zabudową historyczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, ukształtowania bryły, wysokości, geometrii dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji,
  - d) w przypadku elewacji tynkowych nakazuje się stosować kolorystykę nawiązującą do zabudowy historycznej,
  - e) kształty, spadki i pokrycie dachów obowiązują jak w zapisach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych,
  - f) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
  - g) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych,
  - h) elementy dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
  - i) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
  - j) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 5) na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:
  - a) oficyna, obecnie pałac, nr w rejestrze zabytków A/3012/643,
  - b) spichlerz, nr w rejestrze zabytków A/3012/643,
  - c) spichlerz II i magazyn pasz, nr w rejestrze zabytków A/3012/643,
  - d) obora – jałownik, nr w rejestrze zabytków A/3012/643;
- 6) na obszarze objętym planem występuje park podworski figurujący w rejestrze zabytków, nr w rejestrze zabytków A/3012/647, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 7) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków:
  - a) zespół kościelny, w skład którego wchodzi:
    - kościół par. św. Mateusza,
    - d. plebania,
  - b) zespół dworsko-folwarczny, w skład którego wchodzi:
    - dom mieszkalny wielorodzinny,
    - dom mieszkalny nr 24,
    - dom mieszkalny „Przy stawie”,
    - dom,
    - obora,

- budynek gospodarczy „Nad stawem”, dawna stajnia,
  - budynek gospodarczy pracowników,
  - stodoła, obecnie cielętnik,
  - garaże,
  - magazyn – waga – biuro,
  - piwnice,
  - kuźnia,
- c) dom mieszkalny nr 35,
- d) dom mieszkalny;
- 8) dla obiektów, o których mowa w pkt 7 obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane,
  - b) nakazuje się utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć detal architektoniczny,
  - c) nakazuje się zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) nakazuje się utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, nakazuje się zharmonizować je z zabytkową elewacją budynku,
  - f) nakazuje się stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do zabudowy historycznej, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - g) nakazuje się stosować geometrię i rodzaj pokrycia dachowego, występujące w zabudowie historycznej,
  - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych nakazuje się montować z uwzględnieniem wartości zabudowy historycznej;
- 9) ustala się ochronę cmentarza katolickiego, cmentarza poewangelickiego oraz cmentarza wiejskiego, figurujących w wykazie zabytków, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachowanie oraz konserwację historycznego układu przestrzennego cmentarzy, w tym historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni oraz obiektów architektonicznych,
  - b) nakazuje się utrzymanie i zabezpieczenie mogił i nagrobków o wartościach zabytkowych,
  - c) dla mogił i nagrobków dopuszcza się tworzenie lapidariów, bądź inną ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w przypadku poszerzenia cmentarza w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZC nakazuje się odseparowanie ogrodzeniem, żywopłotem bądź aleją od części historycznej;
- 10) ustala się dwie strefy „OW” obserwacji archeologicznej, tożsame z obszarami figurującymi w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczone na rysunku planu;
- 11) w strefach, o których mowa w pkt 10, obowiązuje następujące ustalenie: w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne;
- 12) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego figurującego w rejestrze zabytków, stanowisko 1/12/75-34 AZP, dokumentujące grodzisko stożkowe z kultury staropolskiej, datowane na późne średniowiecze XIV w., nr w rejestrze zabytków 15/Arch/64;
- 13) ustala się strefę „W” ścisłej obserwacji archeologicznej, wokół stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 12, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) w strefie, o której mowa w pkt 13, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć specyficzną formę obiektów,
  - b) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 15) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych figurujących w wykazie zabytków archeologicznych:
- a) stanowisko archeologiczne 2/8/75-34 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa z kultury prapolskiej, datowany na wczesne średniowiecze,
  - b) stanowisko archeologiczne 3/13/75-34 AZP, dokumentujące osadę z kultury prapolskiej, datowaną na wczesne średniowiecze,
  - c) stanowisko archeologiczne 4/14/75-3, dokumentujące:
    - osadę z kultury prapolskiej, datowaną na wczesne średniowiecze,
    - osadę z kultury staropolskiej, datowaną na okres nowożytny,
    - osadę z kultury staropolskiej, datowaną na okres nowożytny,
  - d) stanowisko archeologiczne 5/16/75-34, dokumentujące:
    - ślad osadnictwa z kultury prapolskiej, datowany na wczesne średniowiecze,
    - ślad osadnictwa z kultury staropolskiej, datowany na okres nowożytny,
  - e) stanowisko archeologiczne 6/17/75-34, dokumentujące osadę z kultury staropolskiej, datowaną na okres nowożytny,
  - f) stanowisko archeologiczne 7/32/75-34, dokumentujące ślad osadnictwa z kultury prapolskiej, datowane na wczesne średniowiecze,
  - g) stanowisko archeologiczne 8/40/75-34, dokumentujące osadę produkcyjną z kultury przeworskiej, datowaną na wczesny okres wpływów rzymskich (B1, B2) - początek późnego okresu wpływów rzymskich (B2/C1, C2),
  - h) stanowisko archeologiczne 1/33/75-34, dokumentujące:
    - ślad osadnictwa z kultury prapolskiej, datowany na okres wczesnego średniowiecza,
    - osadę z kultury staropolskiej, datowaną na późne średniowiecze / okres nowożytny,
  - i) stanowisko archeologiczne 2/29/75-34, dokumentujące osadę z kultury staropolskiej, datowaną na późne średniowiecze / okres nowożytny,
  - j) stanowisko archeologiczne 3/30/75-34, dokumentujące osadę z kultury staropolskiej, datowaną na późne średniowiecze / okres nowożytny,
  - k) stanowisko archeologiczne 4/34/75-34, dokumentujące osadę z kultury staropolskiej, datowaną na późne średniowiecze,
  - l) stanowisko archeologiczne 5/35/75-34, dokumentujące osadę z kultury staropolskiej, datowaną na późne średniowiecze / okres nowożytny;
- 16) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 15 obowiązuje następujące ustalenie: w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami ZP, KDGP, KDG, KDL, KDD stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDGP, KDG, KDL, KDD obowiązują następujące ustalenia:



- a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP obowiązują następujące ustalenia:
- a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i urządzeń służących rekreacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) w granicach określonych na rysunku planu występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające przepisów odrębnych;
- 2) w miejscach określonych na rysunku planu występują pomniki przyrody, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach określonych na rysunku planu występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN/U, od 1MM do 47MM,
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN/U, od 1MM do 47MM,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 48MM do 50MM,
  - d) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MW/U,
  - e) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, od 1MM do 47MM, U/MN, U, U<sub>p</sub>, U<sub>o</sub>, U-KS, P-U,
  - f) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny), w ramach terenów oznaczonych symbolami U/MN, U,
  - g) 1400 m<sup>2</sup> dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami P-U,
  - h) 2500 m<sup>2</sup> dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, w ramach terenów oznaczonych symbolami US,
  - i) 1 m<sup>2</sup> dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
  - a) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN/U, od 1MM do 47MM,
  - b) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN/U, od 1MM do 47MM,
  - c) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 48MM do 50MM,
  - d) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MW/U,
  - e) 20 m dla zabudowy usługowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, od 1MM do 47MM, U/MN, U, U<sub>p</sub>, U<sub>o</sub>, U-KS, P-U,

- f) 20 m dla zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny), w ramach terenów oznaczonych symbolami U/MN, U,
  - g) 30 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami P-U,
  - h) 40 m dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, w ramach terenów oznaczonych symbolami US,
  - i) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach 50 m i 150 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występują strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w odległości 10 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
  - a) 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów sportu i rekreacji,
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodnictwach,
  - e) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych w ramach gospodarstw ogrodnictw lub gospodarstw rybackich;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostokątnym i ukośnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się powiązania komunikacyjne z terenem 1KDGP wyłącznie przez istniejące zjazdy i skrzyżowania, ustanowione zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 7) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 6 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków poprzez systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w ciepło nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych nakazuje się stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 15.** W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się w wysokości 20%.

**§ 16.** W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

**§ 17.** W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko obwiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą teren 1R-Efw;
- 2) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się na tożsamą z granicą, o której mowa w pkt 1.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

**§ 18. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od 1MN-U do 4MN-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
  - b) obiektów handlu hurtowego,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

**§ 19.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
  - b) obiektów handlu hurtowego,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostęp do terenu 1MN/U i 2MN/U należy zapewnić poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) ustala się, zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkaniowy jednorodzinny;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 10) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

**§ 20.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MW/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa z wyłączeniem:
  - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
  - b) obiektów handlu hurtowego,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że zabudowa usługowa nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9 ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 21. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 1MM do 4MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) obiektów handlu hurtowego,
  - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 35°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 22. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 5MM do 47MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) obiektów handlu hurtowego,
  - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostęp do terenu:
  - a) 6MM należy zapewnić z terenu 3KDD lub 5KDW, lub 7KDW,
  - b) 7MM należy zapewnić z terenu 7KDW,
  - c) 8MM należy zapewnić z terenu 11KDD lub poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP,
  - d) 9MM należy zapewnić poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP,
  - e) 12MM należy zapewnić z terenu 3KDD,
  - f) 13MM i 14MM należy zapewnić z terenu 2KDG lub poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP,
  - g) 15MM należy zapewnić z terenu 1KDG,
  - h) 17MM należy zapewnić z terenu 1KDG lub 7KDD, lub poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP,
  - i) 20MM należy zapewnić z terenu 7KDD lub 3KDW, lub poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP,
  - j) 22MM należy zapewnić z terenu 2KDW lub poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP,
  - k) 43MM należy zapewnić z terenu 9KDD lub 13KDW,
  - l) 44MM należy zapewnić z terenu 2KDD lub 9KDD, lub poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP,
  - m) 45MM należy zapewnić z terenu 11KDW lub 12KDW,
  - n) 46MM należy zapewnić z terenu 11KDW;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich

kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;

- 11) dla terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

**§ 23.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 48MM do 50MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) obiektów handlu hurtowego,
  - b) wielokubaturowych obiektów handlowych,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
  - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostęp do terenu 50MM należy zapewnić z terenu 13KDD;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) ustala się, że zabudowa usługowa nie może stanowić więcej, niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 25%;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 7) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 10) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

**§ 24.** 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1U/MN, 2U/MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
  - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
  - b) obiektów handlu hurtowego,
  - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,



- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;
- 2) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny);
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może stanowić więcej, niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 25.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny).

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostęp do terenu 1U należy zapewnić z terenu 2KDW;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 26.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem 1Up.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: zabudowa usługowa - usługi publiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy na obszarze cmentarza poewangelickiego, wyznaczonego na rysunku planu;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;

- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym;
- 8) dla wiat i garaży o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglonym, matowym.

**§ 27.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem 1Uo.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: zabudowa usługowa – usługi oświaty.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość na 12 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 28.** 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczone symbolami 1Uk, 2Uk.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: kościół i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%.

**§ 29.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem 1U-KS.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 2) parkingi.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostęp do terenu należy zapewnić z terenu 1KDG;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,7;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 30.** 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US, 2US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie:

- 1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) parkingi w ramach terenu 1US.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że parkingi w ramach terenu 1US nie mogą stanowić więcej, niż 40% powierzchni terenu;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 15%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 31.** 1. Ustala się teren zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1ZP-US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) dla obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 1 ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 4) ustala się realizację dachów (np. wiat) dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym.

**§ 32.** 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej oznaczone symbolami 1P-U, 2P-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem nowych obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz nowych obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
  - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 35°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym.

§ 33. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej oznaczone symbolami od 3P-U do 12P-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem nowych obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz nowych obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dostęp do terenu:

- a) 7P-U należy zapewnić z terenu 11KDD lub poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP,
- b) 8P-U, 9P-U i 10P-U należy zapewnić z terenu 10KDD,
- c) 11P-U należy zapewnić z terenu 8KDD,
- d) 12P-U należy zapewnić z terenu 2KDD;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na:

- a) 1,5 dla terenów 5P-U, 6P-U,
- b) 2 dla terenów 3P-U, 4P-U, od 7P-U do 12P-U;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:

- a) 10% dla terenów 3P-U, 4P-U, od 7P-U do 12P-U,
- b) 15% dla terenów 5P-U, 6P-U;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

- a) 15 m dla budynków dla terenów od 3P-U do 6P-U,
- b) 20 m dla budynków dla terenów od 7P-U do 12P-U,
- c) 49 m dla masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli;

7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 34. 1. Ustala się teren gospodarstwach ogrodnich, oznaczony symbolem 1RO.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) tereny upraw ogrodnich;
- 2) obiekty i urządzenia związane z uprawą ogrodnich;
- 3) obiekty handlowe związane ze sprzedażą roślin i artykułów ogrodnich.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostęp do terenu należy zapewnić z terenu 11KDD;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;

- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 35.** 1. Ustala się teren obsługi gospodarki leśnej, oznaczony symbolem 1RL.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: zabudowa wykorzystywana dla potrzeb gospodarki leśnej, w tym budynki mieszkalne i gospodarcze.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dostęp do terenu należy zapewnić poprzez istniejące zjazdy z terenu 1KDGP;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

**§ 36.** 1. Ustala się teren gospodarstw rybackich i ośrodków wędkarskich ze zbiornikami wodnymi, oznaczony symbolem 1RW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zbiorniki wodne, w tym stawy rybne;
- 2) obiekty i urządzenia związane z gospodarstwem rybackim;
- 3) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 4) zabudowa usług handlu i gastronomii.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że obiekty i urządzenia sportu i rekreacji nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się, że zabudowa usług handlu i gastronomii nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 9) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

**§ 37.** 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami od 1E do 3E.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia: obiekty i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 5) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

**§ 38.** 1. Ustala się teren rolniczy lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem 1R-Efw.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zalesienia;
- 8) zadrzewienia;
- 9) sady;
- 10) drogi transportu rolnego;
- 11) rowy melioracyjne;
- 12) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego na 5 m.

**§ 39.** 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) cmentarz;
- 2) obiekty związane z obsługą cmentarza.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.

**§ 40.** 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 1KDGP.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: droga główna ruchu przyspieszonego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 41.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi główne, oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: droga główna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 42.** 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczona symbolem 1KDL.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 43.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 14KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na:

a) od 6 m do 8 m dla terenu 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od 6,5 m do 12 m dla terenu 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od 7 m do 15 m dla terenu 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 8 m dla terenów 4KDD, 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

e) 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu 6KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

f) 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 20 m na 20 m dla terenu 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

g) 10 m dla terenu 9KDD, 10KDD zgodnie z rysunkiem planu,

h) 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 20 m na 20 m dla terenu 11KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

i) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów 12KDD, 13KDD, 14KDD;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 44.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 13KDW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających na:

a) 6 m dla terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) 8 m dla terenu 2KDW, 3KDW, 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 11 m na 11 m dla terenu 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 45.** 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od 1R do 22R.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zalesienia;
- 8) zadrzewienia;
- 9) sady;
- 10) drogi transportu rolnego;
- 11) rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

**§ 46.** 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od 1ZL do 16ZL.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenie: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

**§ 47.** 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od 1ZP do 3ZP.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zieleń urządzona;
- 2) urządzenia rekreacyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

**§ 48.** 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami od 1WSz do 9WSz.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zbiorniki wodne;
- 2) zieleń.



3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

**§ 49.** 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – cieków wodne, oznaczone symbolami od 1WSc do 7WSc.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) cieków wodne;
- 2) zieleni.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

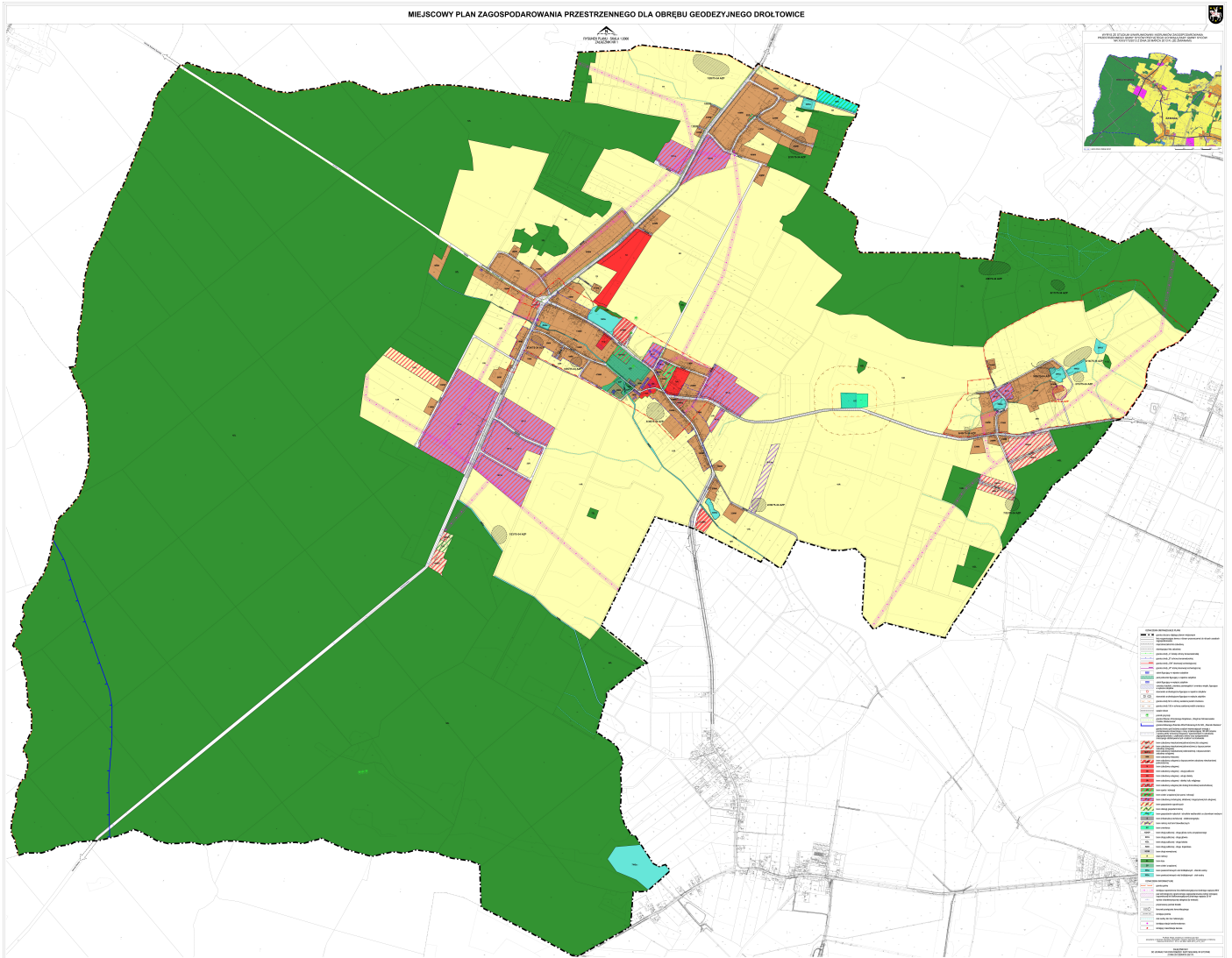
### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 50.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sycowie:  
**Robert Dziergwa**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/298/2021  
Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia 29 czerwca 2021 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/298/2021  
Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 29 czerwca 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Drołtowice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji dróg, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**, stanowiących własność gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/298/2021  
Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 29 czerwca 2021 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miejska w Sycowie ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 17 marca 2021 r. do 8 kwietnia 2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Drołtowice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo z dnia 19.03.2021 r. złożone przez osoby prywatne - uwaga została uwzględniona w całości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/298/2021  
Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia 29 czerwca 2021 r.  
Zalacznik4.gml