



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 kwietnia 2019 r.

Poz. 2193

UCHWAŁA NR VI/54/2019 RADY GMINY MALCZYCE

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Szymanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce przyjętego uchwałą nr VIII/40/2011 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, uzupełnionego Zarządzeniem Zastępczym nr 1/2015 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża kopalin do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce oraz zmienionego uchwałą nr XLVII/258/2018 Rady Gminy Malczyce z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5 i 221/6 w obrębie Chomiąży, zmienioną uchwałą nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotyczącą zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąży, uchwałą nr XXII/164/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXI/106/2012 Rady Gminy Malczyce z dnia 29 maja 2012 r. dotyczącą zmiany uchwały nr XXXVII/164/09 Rady Gminy Malczyce z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce z wyłączeniem działek nr 228, 221/5, 221/6 w obrębie Chomiąży oraz uchwałą nr XXXVI/200/2017 Rady Gminy Malczyce z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu złoża "Chełm", Rada Gminy Malczyce uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Szymanów, zwaną dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;

- 3) załącznikiem nr 3 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 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Szymanów.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem MM;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 6) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/M;
- 7) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, oznaczone symbolem RU;
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 10) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolem W;
- 11) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 12) teren nieczynnego cmentarza, oznaczony symbolem ZCn;
- 13) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – ciek wodny, oznaczone symbolem WSc;
- 14) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 15) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 16) teren drogi publicznej – droga główna, oznaczona symbolem KDG;
- 17) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 18) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczona symbolem KDD;
- 19) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem KDtr;
- 20) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia;
- 5) strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN500 i ciśnieniu nominalnym PN 8.4 MPa;
- 6) strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPa;

- 7) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
- 8) granica strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych;
- 9) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 10) obiekty wpisane do wykazu zabytków;
- 11) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 12) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 13) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 14) granica strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 15) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 16) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 17) stanowiska archeologiczne;
- 18) strefa zieleni ruralistycznej;
- 19) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 20) funkcje terenów 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 opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych) oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „terenie”, „terenie jednostki elementarnej”, „jednostce elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 7) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 8) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 9) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o podstawowej funkcji mieszkaniowej lub w jego dobudowanej części;

- 10) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 11) „zabudowie mieszanej” – należy rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, usługową oraz zagrodową, dopuszczoną do realizacji na tym samym terenie i dla której określono te same parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 12) „strefie zieleni ruralistycznej” – należy przez to rozumieć wyznaczony w ramach terenów obszar do zagospodarowania zielenią, w którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów określone w § 11, mające na celu oddzielenie historycznego układu ruralistycznego wsi od obszarów nowego zainwestowania.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości, liczby kondygnacji, a także kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 3) nieprzekraczalne 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 przepisów odrębnych;
- 5) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 6) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo budowanych budynków oraz rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych;
- 8) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 9) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) o ile ustalenia rozdziału 2 nie mówią inaczej, maksymalną wysokość masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli ustala się na 50 m.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenie: 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.

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

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą część zespołu dworskiego w Zawadce, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:

- a) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
 - b) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
 - c) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - e) należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym, kolorystyka obiektów winna respektować tradycyjne rozwiązania kolorystyczne ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia,
 - f) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje - dotyczy to również wartościowych kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
 - g) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
 - h) należy likwidować obiekty tymczasowe w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - i) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - j) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych,
- 3) ustala się strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych obejmujące historyczny układ ruralistyczny i zespół budowlany wsi Szymanów oraz Zawadka ujęty w wykazie zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
 - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
 - g) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wykazem zabytków obowiązują odrębne ustalenia określone w dalszej części uchwały),
 - h) 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, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,

- i) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych/zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy,
 - j) w obrębie ww. zespołów zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej – w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub na tyłach zabudowy folwarcznej,
 - k) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
 - l) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - m) obowiązują następujące, dodatkowe parametry kształtowania zabudowy:
 - dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików lub lukarn,
 - kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych i występujących w danej miejscowości budynkach o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,
 - n) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
 - o) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - p) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - q) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
 - r) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi;
- 5) ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą północno-zachodnią część układu ruralistycznego wsi Zawadka, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
- a) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
 - c) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu,
 - d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych, związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, oraz innych dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 7) ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji obejmującą tereny na południe od zespołu dworskiego w Zawadce, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji zabudowy, która poprzez swoje gabaryty nie są zharmonizowane z zabytkowym zespołem pałacowym;
- 8) ustala się ochronę obszaru i obiektów figurujących w wykazie zabytków:

- a) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Szymanów oraz obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Zawadka, równoznacznego ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych,
 - b) dawny cmentarz katolicki na północ od wsi Szymanów,
 - c) zespół dworski w Szymanowie
 - dwór pod nr 10,
 - oficyna mieszkalno-gospodarcza,
 - stajnia i wozownia,
 - budynek mieszkalny pracowników folwarku,
 - obora, ob. magazyn,
 - budynek gospodarczy,
 - d) dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Średzkiej 2 w Szymanowie,
 - e) dom mieszkalny przy ul. Średzkiej 8 w Szymanowie,
 - f) dom mieszkalno-gospodarczy przy ul. Średzkiej 11 w Szymanowie,
 - g) dawny cmentarz katolicki w zachodniej części wsi Zawadka,
 - h) zabudowania młyńskie w zachodniej części wsi Zawadka,
 - i) zespół dworski w Zawadce:
 - dwór (ruina),
 - most nad fosą,
 - oficyna mieszkalno-gospodarcza I,
 - oficyna mieszkalno-gospodarcza II,
 - budynek gospodarczy I,
 - budynek gospodarczy II,
 - stodoła I,
 - stodoła II;
- 9) dla obszarów i obiektów wymienionych w pkt 8 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego -dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inne właściwe dla danego obiektu,
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 10) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmującą grodzisko średniowieczne z ruinami wieży rycerskiej i dworu, otoczone fosą wraz z otoczeniem w Zawadce

wpisanych do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.12.2004 nr 259/Arch/2004, wyznaczoną na rysunku planu, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej niezwiązanej z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 11) na części obszaru objętego planem ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, wyznaczoną na rysunku planu, gdzie obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:
- a) 2/45/79-23 AZP – ślady osadnictwa z pradziejów i z późnego średniowiecza,
 - b) 3/46/79-23 AZP – ślad osadnictwa z późnego średniowiecza,
 - c) 4/47/79-23 AZP – osada z późnego średniowiecza,
 - d) 5/48/79-23 AZP – ślad osadnictwa z pradziejów i osada z późnego średniowiecza – nowożytna,
 - e) 1/49/79-23 AZP – cmentarzysko ciałopalne z kultury łużyckiej z epoki brązu – halsztat,
 - f) 6/50/79-23 AZP – ślad osadnictwa z epoki kamienia, osada z kultury łużyckiej z epoki brązu – halsztat, ślad osadnictwa o nieokreślonej chronologii,
 - g) 7/51/79-23 AZP – ślady osadnictwa z późnego średniowiecza i z pradziejów;
- 13) w obrębie wyżej wymienionych stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDL i KDD stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) część obszaru objętego planem położona jest w granicy strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych oraz granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, ustanowione decyzją Starosty Średzkiego z dnia 31 grudnia 2012 r. (znak: ŚiR.6341.47.3.2012), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy Prawo wodne;
- 2) w granicach 50 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa ochrony sanitarnej od cmentarza, dla której obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obiekty i obszary stanowiące formy ochrony przyrody,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

- d) tereny górnicze,
 - e) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 3 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, dla terenów innych niż rolne i leśne ustala się:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
 - c) 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;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale 2, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek, lecz nie mniejszych niż określonych w pkt 1 lit. a i lit. b.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew;
- 2) w strefie kontrolowanej ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN500 i ciśnieniu nominalnym PN 8.4 MPA oraz w strefie kontrolowanej ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN300 i ciśnieniu nominalnym PN 6.3 MPA, wyznaczonej w odległości 25 metrów od osi gazociągów w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w ramach strefy zieleni ruralistycznej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń,
 - b) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy mniejszej niż 50 m²,
 - c) części budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni ruralistycznej nie więcej niż w 20%.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 metrów;

- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 8) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, 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 pozarolniczą dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
- b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa płynne, gazowe, stałe lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) 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 na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 16. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną lub powiększenie istniejących działek.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzone, zbiorniki wodne.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;

- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) dla terenu 2MN obowiązuje strefa zieleni ruralistycznej, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 11) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **3MN** do **5MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, zbiorniki wodne.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;

- 8) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenu 4MN ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów 3MN i 5MN ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 3) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 4) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **1MN/U** i **2MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca, zabudowa usługowa – wolno stojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza, zbiorniki wodne;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 1MM do 10MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6, oraz z wyjątkiem istniejących budynków, dla których dopuszcza się istniejącą wysokość;
- 6) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów i innych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 12 metrów, z zastrzeżeniem ograniczeń w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) dla terenów 2MM, 3MM, 5MM, 7MM, 8MM i 10MM obowiązuje strefa zieleni ruralistycznej, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 11) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w części lub w całości granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 12) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla funkcji pozarolniczych ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) dla funkcji pozarolniczych minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, ustala się na 20 metrów.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od 1RM do 4RM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleni urządzona.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów 1RM i 2RM ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, dla terenów 3RM i 4RM ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 10) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 5RM.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;

- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
 - 9) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
 - 10) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
 - 11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) na terenach jednostek elementarnych stanowiących podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone w przepisach odrębnych;
 - 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- § 23. 1.** Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1U**.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
 - 3) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
 - 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
 - 8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
 - 9) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji, istniejących kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;

10) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;

11) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1U/M**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, lokale mieszkalne w ramach budynków usługowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;

3) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

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

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;

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

3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;

8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;

9) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;

10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:

- a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

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

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 25. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami **1RU** i **2RU**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, rolnicze składy i magazyny, istniejące budynki mieszkalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, obiekty związane z obsługą rolnictwa, zabudowa mieszkaniowa w ramach istniejącej zabudowy, zieleń, zbiorniki wodne;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy inwentarskiej i gospodarczej dla potrzeb produkcji, baz, składów, magazynów – służące działalności rolnej.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każdych 5 zatrudnionych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwziąć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,001;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) z zastrzeżeniem pkt 8, ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 8) dla wiat oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) tereny, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji.

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

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwziąć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

§ 27. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **1E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 90%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się realizację dachów symetrycznych dwuspadowych, naczółkowych, lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, matowym.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry.

§ 28. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolami **1W** i **2W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty i urządzenia obsługi sieci wodociągowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: cmentarz, obiekty związane z obsługą cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona.

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 nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 3) teren, o którym mowa w ust. 1, położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej, dla których dodatkowo obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 30. 1. Ustala się teren nieczynnego cmentarza, oznaczony symbolem **1ZCn**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: nieczynny cmentarz – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, parking.

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 zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieków wodnych, oznaczone symbolami od **1WSc** do **14WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: cieków wodnych, zieleń.

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 zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek, przepustów i pomostów, oraz urządzeń gospodarki wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 32. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **21R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne.

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

§ 33. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **18ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne.

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) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, oraz obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 34. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga główna, oznaczona symbolem **1KDG**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: drogi główne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

§ 35. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami od **1KDL** do **3KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 36. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczona symbolem **1KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 37. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami od **1KDtr** do **3KDtr**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi transportu rolnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) dla dróg oznaczonych symbolami **1KDtr** i **2KDtr** szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 38. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **11KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 39. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malczyce.

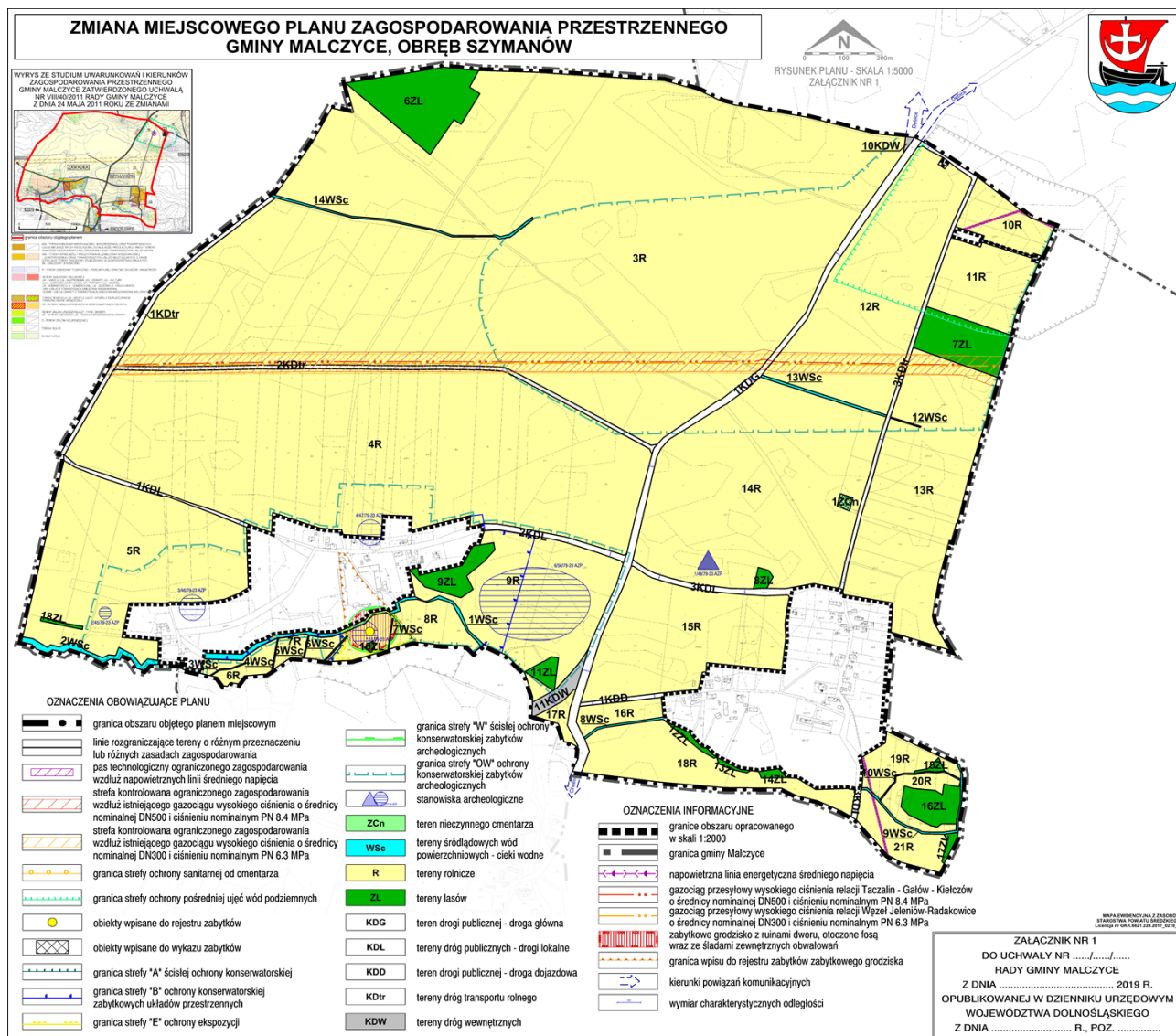
§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Malczyce:
M. Olchawa

Załącznik nr 1 do uchwały nr VI/54/2019

Rady Gminy Malczyce

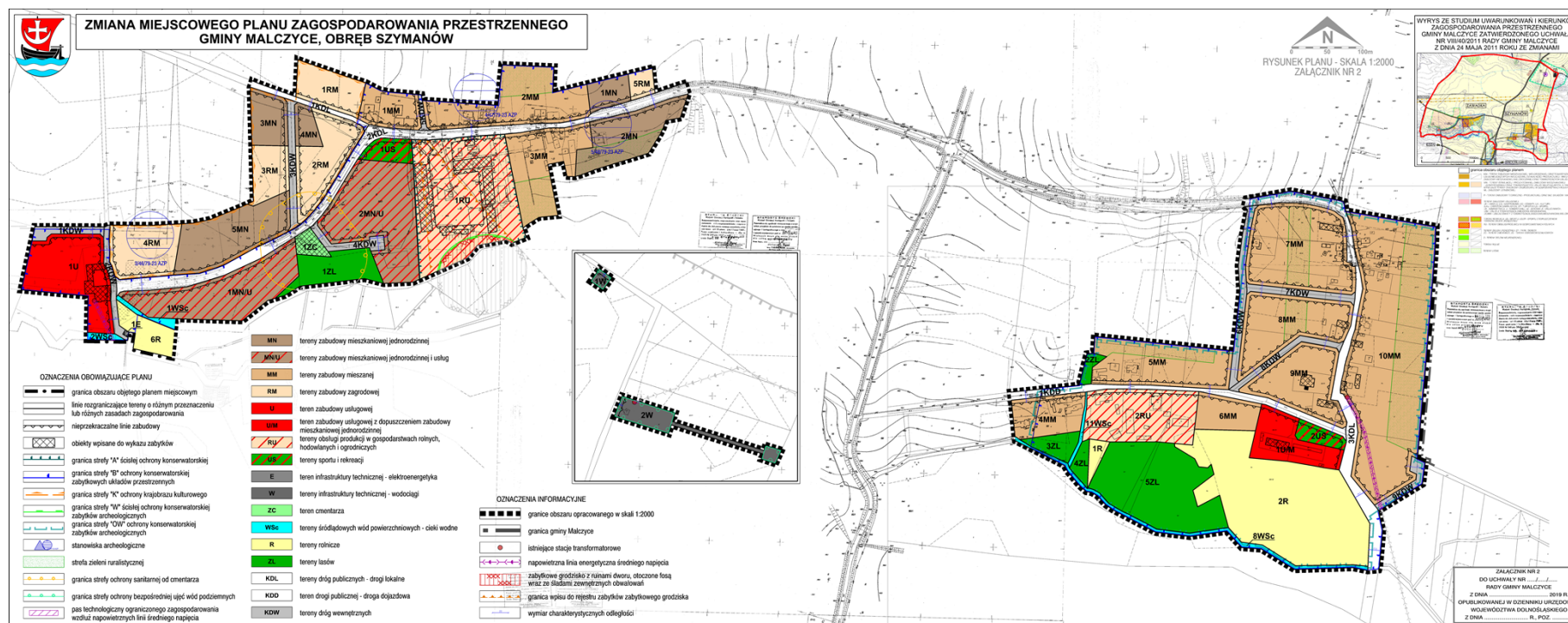
z dnia 26 marca 2019 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr VI/54/2019

Rady Gminy Malczyce

z dnia 26 marca 2019 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr VI/54/2019

Rady Gminy Malczyce

z dnia 26 marca 2019 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 2018 r. poz. 1945), 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 2018 r., poz. 994 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 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), Rada Gminy Malczyce rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Szymanów, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji dróg lokalnych i drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD;
- 2) rozbudowy 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. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr VI/54/2019

Rady Gminy Malczyce

z dnia 26 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Szymanów ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 3 grudnia 2018 do 4 stycznia 2019 r., do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malczyce, obręb Szymanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło jedno pismo z dnia 14 stycznia 2019 r. od osoby prywatnej zawierające jedną uwagę, które nie zostało uwzględnione.

Treść uwagi:

„W związku z planowanymi zmianami w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie wsi Szymanów zwracamy się z prośbą o wyłączenie działek nr 62, nr 64, nr 41 z uprawy rolniczej, Planujemy na działkach tych postawienie fermy fotowoltaicznej.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wnioskowany sposób zagospodarowania terenu jest niezgodny z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Malczyce, w związku z czym nie jest możliwe wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenu umożliwiającego realizację farm związanych z produkcją fotowoltaiki.