

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MIĘKINIA
Z DNIA

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 713), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 293), w związku z uchwałą Nr VI/61/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia zmienioną uchwałą Nr XX/224/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 maja 2020 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonej uchwałą Nr IV/36/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 25 stycznia 2019r, Rada Gminy Miękinia uchwała, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia – część A zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwał;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Wymiary nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4.

W granicach obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takiej problematyki;
- 3) szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy - nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m, tarasy bez podpiwniczenia, rampy i podesty, części podziemne obiektów budowlanych oraz infrastruktura techniczna, w tym obiekty kontenerowe; przekroczenie nie jest dopuszczalne dla: balkonów, wykuszy, loggii, tarasów w przypadku, kiedy nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega w linii rozgraniczającej drogi;
- 5) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć podziemne sieci i podziemne oraz nadziemne urządzenia służące: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz, ciepło oraz łączności i telekomunikacji, na obszarze planu;
- 6) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 6.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów :

- 1) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem MN/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;

- 6) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej – oznaczony symbolem P/U;
- 7) teren produkcji oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - oznaczony symbolem RU;
- 8) teren wodociągów - oznaczony symbolem W;
- 9) teren kanalizacji - oznaczony symbolem K;
- 10) teren telekomunikacji - oznaczony symbolem T;
- 11) teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem ZP;
- 12) tereny lasów - oznaczone symbolem ZL;
- 13) teren lasów - zalesienia - oznaczony symbolem ZL-Z;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych- oznaczone symbolem WS;
- 15) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczona symbolem KD-GP;
- 16) drogi publiczne klasy zbiorczej - oznaczone symbolem KD-Z;
- 17) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
- 18) drogi wewnętrzne – ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDWp.

§ 7.

Wymagania w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. W granicach terenów MW, MN i MN/U ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
4. Ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
5. Ustala się zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
 - 1) odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
 - 2) odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosowne zezwolenia.
6. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.
7. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
 - 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) na terenach: MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 4) na terenie MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
 - 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;

- 2) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
 - 3) wymagane jest zachowanie nawierzchni kamiennych;
 - 4) należy stosować w budynkach dachy strome, symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
 - 5) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
 - 6) pokrycie dachów budynków dachówką w matowym kolorze ceglonym, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
 - 7) dopuszcza się w zabudowie historycznej inne rodzaje pokrycia i geometrii dachów, zgodne z udokumentowanymi historycznie formami i pokryciem właściwym dla danego obiektu;
 - 8) ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
 - 9) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
 - 10) dopuszcza się lokalizację silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
 - 11) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.
2. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Na terenach dróg publicznych KD-GP i KD-Z oraz na terenie zieleni urządzonej ZP:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz lokalizację zieleni, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
3. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - 1) w granicach terenów: MN i MN/U = 700 m²;
 - 2) w granicach terenu MW = 1500 m²;
 - 3) w granicach terenów U = 300 m²;
 - 4) w granicach terenu P/U = 1500 m²;
 - 5) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt. 1 – 5 pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzonej i parkingi = 4 m².
4. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
 - 1) w granicach terenów: MN = 20 m;
 - 2) w granicach terenu MW = 25 m;
 - 3) w granicach terenów U = 18 m;
 - 4) w granicach terenu P/U = 30 m;

- 5) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt. 1 - 5 pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 110^0 .

§ 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się zakaz zabudowy:
 - 1) na terenach lasów oznaczonych symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL;
 - 2) na terenie lasów - zalesienia oznaczonym symbolem 1ZL-Z.
2. Wyznacza się granicę strefy ochronnej urządzeń fotowoltaicznych służących do produkcji energii elektrycznej o mocy przekraczającej 100 kW, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu 1P/U.
3. W granicach terenu 1W obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych dla strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:
 - 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi: klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP oraz klasy zbiorczej KD-Z;
 - 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość pasa drogowego = 8 m, a w przypadku, jeśli droga obsługuje nie więcej niż 6 budynków jednorodzinnych dopuszcza się 6 m,
 - b) dla dróg nieprzelotowych ustala się zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
 - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować ścięcia na trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m;
 - 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach: RM, MN, MN/U i MW:
 - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
 - b) na terenach 1U i 2U: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) na terenach P/U i RU:
 - dla obiektów o charakterze: produkcji, przetwórstwa lub montażu oraz produkcji rolnej i obsługi rolnictwa: 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc pracy,
 - dla hurtowni, magazynów, placów magazynowych, składów i logistyki: 8 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 3 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług, handlu detalicznego oraz rzemiosła produkcyjnego lub usługowego;

- 4) nie ustala się obowiązku wyznaczenia miejsc parkingowych na terenach: 1W, 1K i 1T;
 - 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;
 - 6) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
 - 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna:
 - 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się dystrybucyjną infrastrukturę techniczną na terenach niewymienionych w pkt 1 pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 3) nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne.
 3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 4. Odprowadzanie ścieków:
 - 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki.
 5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) w granicach poszczególnych działek budowlanych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obowiązek realizacji zbiorników do gromadzenia wód opadowych; dopuszcza się łączenie zbiorników do gromadzenia wód opadowych dla kilku działek budowlanych;
 - 4) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 8. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych;
 - 2) w granicach terenu 1P/U dopuszcza się urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW, realizowane jako instalacje naziemne lub montowane na dachach zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
 - 4) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 9. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 3) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
 8. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) na terenie 1P/U dopuszcza się wykorzystywanie instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 13.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01% dla terenów KD-GP, KD-Z, KDW, KDWp, ZP, ZL, ZL-Z, W, K, T, WS oraz 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 14.

Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,
 - b) wysokość budowli, w tym:
 - wiat: w nie większa niż 5 m;
 - pozostałych budowli: nie większa niż 10m;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°, z wyłączeniem zadaszeń nad wejściami i lukarn,
 - b) budynki gospodarcze, garaże lub inwentarskie: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - c) wiaty: dachy symetryczne, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
 - 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

- 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
 - 9) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu;
 - 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od drogi wewnętrznej 1KDW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym lub grafitowym; dopuszcza się pokrycia dachów wiat materiałem imitującym pokrycie dachówką.

§ 15.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN i 12MN, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi w budynku mieszkalnym w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, obsługi turystyki oraz działalność biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny:
 - dla zabudowy wolnostojącej = 0,30,
 - dla zabudowy bliźniaczej = 0,40;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: nie więcej niż 0,35,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: nie więcej niż 0,45;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,
 - b) wysokość budowli, w tym:
 - wiat: w nie większa niż 5 m,
 - pozostałych budowli: nie większa niż 10m;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°, z wyłączeniem zadaszeń nad wejściami i lukarn;
 - b) budynki gospodarcze, garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,

- c) wiaty: dachy symetryczne, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
- 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 9) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 6m lub 10m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z,
 - b) 0 - 10m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - c) 4m - 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych – ciągów pieszo-jezdných KDWp;
 - d) 15 m od linii rozgraniczającej od strony terenu 3ZL.
- 4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
- 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym lub grafitowym; dopuszcza się pokrycia dachów wiat materiałem imitującym pokrycie dachówką.

§ 16.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) wyłącznie w parterach budynków usługi: kultury, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej, oraz działalność biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,6;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12m,
 - b) wysokość budowli, w tym:
 - wiat: w nie większa niż 5 m;
 - pozostałych budowli: nie większa niż 12m;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech;
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

- a) 4m - 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z,
- b) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW.

§ 17.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w tym usługi i rzemiosło produkcyjne wymienione w pkt 3 i 4;
 - 3) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, obsługi turystyki oraz działalność biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
 - 4) rzemiosło produkcyjne, w tym: działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych (zakłady mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, stolarnie).
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń urządzone;
 - 4) zabudowa zagrodowa – wyłącznie istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
 - 5) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,80;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,60;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,
 - b) wysokość budowli, w tym:
 - wiat: w nie większa niż 7 m;
 - pozostałych budowli: nie większa niż 10m;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - 6) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe lub naczółkowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°, z wyłączeniem zadaszeń nad wejściami i lukarn,
 - budynki usługowe, rzemiosła produkcyjnego, gospodarcze, garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - wiaty: dachy symetryczne, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°, z wyłączeniem zadaszeń nad wejściami i lukarn,
 - budynki usługowe, rzemiosła produkcyjnego, gospodarcze, garaże: dachy

symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,

– wiaty: dachy symetryczne, o spadkach nie mniejszych niż 12°;

- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
 - 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
 - 9) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 1m - 10m od linii rozgraniczających od strony drogi publicznej (drogi krajowej nr 94 - ul. Wrocławska), stanowiącej północną granicę obszaru objętego planem,
 - b) 1m - 10m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z,
 - c) 4m - 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - d) 6m - 8m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej – ciągu pieszo-jezdnego KDWp.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglonym; dopuszcza się pokrycia dachów wiat materiałem imitującym pokrycie dachówką.

§ 18.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, obsługi turystyki oraz działalność biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
 - 2) rzemiosło produkcyjne, w tym: działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych (zakłady mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, stolarnie);
 - 3) usługi sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,0;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,60;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: nie większa niż 12m;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie może przekraczać trzech;
 - 6) geometria dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):

- a) 15 m od linii rozgraniczającej od strony terenu 3ZL,
- b) 5m od linii rozgraniczających terenu od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS.

§ 19.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, obsługi turystyki oraz działalność biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń urządzone.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,0;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,60;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 9m,
 - b) wysokość budowli: nie większa niż 12m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie może przekraczać dwóch;
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
 - 6) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 12°;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 4m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
4. Dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej, w matowym kolorze: ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym.

§ 20.

Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1P/U, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa produkcji, przetwórstwa lub montażu;
 - 2) zabudowa magazynowania i składowania, w tym bazy, place składowe, hurtownie;
 - 3) zabudowa logistyki;
 - 4) zabudowa usług oraz rzemiosła produkcyjnego i usługowego;
 - 5) zabudowa produkcji rolnej i obsługi rolnictwa;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) produkcja energii elektrycznej z urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, realizowanych jako instalacje naziemne lub montowane na dachach zabudowy;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
- 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,6;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,80;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 12m,
 - b) wysokość budowli, w tym:
 - wiat: w nie większa niż 8 m,
 - instalacji systemów fotowoltaicznych na budynkach: w nie większa niż 3 m,
 - wolnostojących instalacji fotowoltaicznych: w nie większa niż 5 m,
 - pozostałych budowli: nie większa niż 12m;
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
 - 6) ustala się wymóg nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic z terenem zabudowy mieszkaniowej 1MN o szerokości 5 – 10 m;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 6m od linii rozgraniczających od strony drogi wewnętrznej KDW,
 - b) 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych – ciągów pieszo-jezdnych KDWp,
 - c) 15m od linii rozgraniczających terenu od strony terenu 3 ZL;
 - 8) minimalna odległość wolnostojących instalacji systemów fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, lokalizowanych bezpośrednio na gruncie:
 - a) od linii rozgraniczających terenów 1MN i 1MN/U = 40 m,
 - b) od linii rozgraniczających terenów 1KDW, 1KDWp i 2KDWp = 30 m.

§ 21.

Wyznacza się teren produkcji i obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych oznaczony na rysunku planu symbolem 1RU, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: produkcja i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako mieszkania funkcyjne związane z obsługą produkcji rolnej;
 - 2) zabudowa usługowa z zakresu rzemiosła produkcyjnego;
 - 3) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 4) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
 - 5) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,80;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,90;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie większa niż 9m,

- b) wysokość budowli, w tym:
 - wiat: w nie większa niż 7 m,
 - pozostałych budowli: nie większa niż 12m;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
- 6) ustala się wymóg nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic z terenem zabudowy mieszkaniowej 3MN;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach (zgodnie z rysunkiem planu):
 - a) 2m-6m od linii rozgraniczających od strony drogi wewnętrznej KDW,
 - b) 15 m od linii rozgraniczającej od strony terenu 3ZL.

§ 22.

Wyznacza się teren wodociągów oznaczony na rysunku planu symbolem 1W, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: wodociągi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna niewymieniona w ust. 1.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,60;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,60;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: nie większa niż 9m;
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
 - 6) dopuszcza się lokalizacje zabudowy w odległości 1,5 od pozostałych granic terenu.

§ 23.

Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1K, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna niewymieniona w ust. 1.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,60;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,60,
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: nie większa niż 9m;
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
 - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m drogi wewnętrznej 1KDW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 7) dopuszcza się lokalizacje zabudowy w odległości 1,5 od pozostałych granic terenu.

§ 24.

Wyznacza się teren telekomunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1T, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: telekomunikacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna niewymieniona w ust. 1.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,50;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,50;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 5m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 60 m;
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
 - 6) dopuszcza się lokalizacje zabudowy w odległości 1,5 od granic terenu.

§ 25.

Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, parki linowe, pomniki, oczka wodne, altany ogrodowe;
 - 2) parkingi;
 - 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 26.

Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL i 3ZL, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 27.

Wyznacza się teren lasów - zalesienia oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL-Z, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) lasy i zadrzewienia;
 - 2) tereny rolnicze.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 28.

Wyznacza się teren powierzchniowych wód śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) przejazdy, przepusty;
 - 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 29.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP, dla której ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 19 m do 24 m , z lokalnymi poszerzeniami lub przewężeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 30.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-Z, dla której ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) ścieżka rowerowa;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 18 m, z lokalnymi poszerzeniami lub przewężeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 31.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10LDW i 11KDW, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
 - 1) ścieżka rowerowa;
 - 2) infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 6m do 19m, z lokalnymi poszerzeniami lub przewężeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 32.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDWP i 2KDWP, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 6m do 8m, z lokalnymi poszerzeniami lub przewężeniami (zgodnie z rysunkiem planu).

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 33.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miękinia.

§ 34.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Miękinia
z dnia

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Miękinia
z dnia

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia – część A podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kostomłoty nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.).

Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie
do uchwały nr -----
Rady Gminy Miękinia
z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293).

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia sporządzony został na podstawie uchwały Nr VI/61/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia zmienioną uchwałą Nr XX/224/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 maja 2020 r. Uchwała z dnia 29 maja 2020 r. wprowadzającą podział obszaru objętego planem na część A i B.
2. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia obejmuje łącznie ok. 121 ha, przy czym projekt dla części A zajmuje z tego ok. 88,5 ha. Plan miejscowy obejmuje część obrębu geodezyjnego Wróblowice, dla którego obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice dla jednostki urbanistycznej „A”, uchwalonego przez Radę Gminy Miękinia uchwałą Nr XLVIII/503/10 z dnia 30 kwietnia 2010 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 121 z dnia 30 czerwca 2010 r., poz. 1881.
3. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Nr IV/36/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 25 stycznia 2019r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia – część A poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego

oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Sporządzenie nowego planu miejscowego ma na celu dostosowanie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych oraz składanych wcześniej wniosków. Ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Wróblowice.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,

b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

c) do planu miejscowego nie było potrzeby uzyskania dodatkowych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

d) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do terenów ujętych w ewidencji zabytków. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Wróblowice wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) w planie miejscowym ustalono jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- na terenach RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
- na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- na terenach: MN/U i U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- na terenie MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz potrzeby osób niepełnosprawnych,

d) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani

- krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 10 czerwca 2019 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 10 czerwca do 1 lipca 2019 r.
 - c) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 czerwca do 20 lipca 2020 r. Do dnia 3 sierpnia 2020 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 15 lipca 2019 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
 - d) we wskazanym terminie, tj. do dnia 3 sierpnia 2020 r., nie zostały złożone żadne uwagi do projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy.
 - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym: została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

- 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r., poz. 293) – zgodnie z wykonaną „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia, przyjętą uchwałą Nr XLVI/507/18 Rady Gminy Miękinia z dnia 26 października 2018 r., na obszarach, gdzie plany już obowiązują należy je aktualizować, dostosowując do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Aktualizacja planu miejscowego dla części zachodniej wsi Wróblowice została uwzględniona w harmonogramie prac planistycznych. Podjęcie uchwały Nr VI/61/19 Rady Gminy Miękinia z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części obrębu Wróblowice w gminie Miękinia spełnia to zalecenie.
8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
- 1) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 2) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 3) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).