

R. S. STUDIO sp. z o.o.

mgr inż. arch. Rafał Schmidt

BIURO: KAMIEŃ, UL. BURSZTYNOWA 103
55-095 MIRKÓW K/WROCŁAWIA
TEL. 71-724-59-59; FAX: 71-791-63-76;
NIP: 896-154-19-65; REGON: 360-880-427
K R S : 0 0 0 0 5 5 2 2 4 0
INTERNET: www.rsstudio.com.pl
POCZTA: biuro@rsstudio.com.pl

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI KOBYLICE**

projekt

UCHWAŁA NR.....
RADY
Z DNIA.....

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA POŻ.

OPRACOWANIE:

ZESPÓŁ PROJEKTOWY PRACOWNI "R.S.STUDIO"
pod kierunkiem mgr inż. arch. Rafała Schmidta

Trzebnica, maj 2019 r.

projekt
UCHWAŁA NR.....
RADY
Z DNIA.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Kobylice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XL/457/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. z późn. zm., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§1.

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wieś Kobylice, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:**
 - 1) tekstu planu miejscowego stanowiącego niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z podziałem na:
 - a) załącznik nr 1B, w skali 1:2000, obejmujący północną część obrębu Kobylice - część B,
 - b) załącznik nr 1C, w skali 1:2000, obejmujący zachodnią część obrębu Kobylice - część C.
- 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:**
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie określonym w legendzie;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:2000 rozpatrywane łącznie - stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia oraz kolejnym numerem;
- 4) ZAKAZIE ZABUDOWY - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynku lub zespołu budynków na danym terenie;
- 5) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:

- a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
 - b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej budynków lub 70% powierzchni działki,
- 6) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, realizowane wg następujących zasad:
- a) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w następującej formie:
 - wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji w budynku,
 - osobnego budynku - o powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji w budynkach o przeznaczeniu podstawowym,
 - zainwestowania niekubaturowego z wykluczeniem budynków - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 7) NIEUCIĄŻLIWYCH usługach lub produkcji - należy przez to rozumieć działalność niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska, zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 8) USŁUGACH ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO - należy przez to rozumieć usługi z zakresu hotelarstwa, turystyki i rekreacji, w szczególności: pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, restauracje, zajazdy, gospody;
- 9) USŁUGACH AGROTURYSTYCZNYCH - należy przez to rozumieć wynajem przez rolników pokoi, sprzedaż posiłków domowych oraz świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 10) USŁUGACH DROBNYCH - należy przez to rozumieć działalność o niewielkich rozmiarach tj. o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m², obejmującą w szczególności:
- a) handel z wykluczeniem obrotu paliwami oraz surowcami wtórnymi,
 - b) gastronomię,
 - c) rzemiosło i drobną produkcję, w tym produkcję wyrobów tradycyjnych lub regionalnych,
 - d) administrację i bezpieczeństwo publiczne, z wykluczeniem zakładów karnych, poprawczych itp.,
 - e) biura oraz pracownie,
 - f) wychowanie oraz opiekę nad dzieckiem,
 - g) usługi zdrowia i urody, z wykluczeniem szpitali,
 - h) opiekę i pomoc społeczną,
 - i) lecznictwo i opiekę nad zwierzętami,
 - j) upowszechnianie kultury - w szczególności: biblioteki, domy kultury, świetlice wiejskie, galerie,
 - k) obsługę i naprawę pojazdów do 3 stanowisk, z wykluczeniem stacji paliw,
 - l) sport i rekreacja, w szczególności place zabaw, boiska, z wykluczeniem stadionów sportowych,
 - m) wynajem pokoi do maksymalnie 20 miejsc noclegowych,
 - n) skanseny oraz punkty wystawowe związane z tradycyjnym rolnictwem, wsią lub regionem,
 - o) niewielkie magazyny,
 - p) składy z wykluczeniem złomowisk oraz składowania surowców wtórnych,
 - q) inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców wsi;
- 11) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ - należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela lub podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego, zlokalizowane w tym samym budynku;

- 12) OTWARTYCH TERENACH ROLNICZYCH - należy przez to rozumieć grunty rolne, na których obowiązuje zakaz zabudowy;
- 13) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym szerokość wydzielanych dojazdów nie będzie mniejsza niż 6 m;
- 14) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
 - części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
 - części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - warstw ocieplenia budynków,
 - istniejących budynków, przekraczających wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, dla których, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy,
 - w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącej szerokości z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy o maksymalnie 15%,
 - wszystkie powyższe roboty budowlane dopuszcza się, pod warunkiem zachowania zasad określonych w §3 i §4 niniejszej uchwały;
- 15) OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki lub ich części, wg następujących zasad:
- w przypadku lokalizacji nowego budynku elewację frontową obiektu należy kształtować w taki sposób, aby była zgodna z linią zabudowy na odcinku przynajmniej 75% długości elewacji,
 - ustalenia dotyczące obowiązującej linii zabudowy nie odnoszą się do:
 - części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo o maksymalnie 1,5 m,
 - warstw ocieplenia budynków,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
 - nowych budynków oraz nowych części budynków istniejących, które znajdują się dalej niż 20 m od określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy;
- 16) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub

uzupełniającym terenu, w szczególności: trafostacje, przepompownie, garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze oraz obiekty małej architektury;

- 17) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten i kominów, z zastrzeżeniem, iż w przypadku określania ilości kondygnacji podany parametr nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 18) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;
- 19) DACHU ZIELONYM - należy przez to rozumieć stropodach o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

ROZDZIAŁ 2 ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE

§3.

- 1. Dla terenów, dla których wprowadza się zakaz zabudowy nie określa się:**
 - 1) gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy;
 - 2) geometrii dachu;
 - 3) zasad kształtowania zabudowy;
 - 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
 - 5) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;
 - 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji;
 - 7) linii zabudowy.
- 2. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:**
 - 1) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalnie 35%,
 - b) dla istniejącej zabudowy przekraczającej poziom parametru określony w niniejszej uchwale dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady, jednak tylko dla rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, jednak nie więcej niż o 15% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;
 - 2) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:
 - a) minimalną wartość parametru - 0,
 - b) dla istniejącej zabudowy przekraczającej maksymalny poziom wskaźnika określony w niniejszej uchwale dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów,
 - c) w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
 - 3) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla działek wskazanych na komunikację oraz infrastrukturę techniczną, dopuszcza się 0%,
 - b) na pozostałych działkach budowlanych należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) dla istniejącej zabudowy, dla której poziom parametru jest niższy niż określony w niniejszej uchwale dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady, jednak tylko przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, przy czym nie więcej niż o 10% aktualnie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) w zakresie gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,

- b) należy zachować wysokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej wysokości,
 - c) należy zachować szerokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru ustala się następujące zasady:
 - dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej szerokości,
 - w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącej szerokości o maksymalnie 15%;
- 5) dla całego obszaru objętego planem, dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości:
- a) dla obiektów służących obsłudze rolnictwa - 16 m,
 - b) dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
 - c) dla pozostałych obiektów - 6 m,
 - d) dla istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej wysokości;
- 6) w zakresie parametrów dachów:
- a) dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają wymogów określonych w niniejszej uchwale, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów,
 - b) dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, zadaszenia nad wejściem dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 25% powierzchni całego dachu,
 - c) dla obiektów małej architektury dopuszcza się dowolne parametry dachu;
- 7) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, w szczególności w zakresie ich przebiegu i wskazanych odległości;
- 8) w zakresie miejsc parkingowych należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla produkcji, składów, baz, magazynów oraz rzemiosła - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce,
 - c) dla usług:
 - handlu i gastronomii - 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych usług - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych terenów i obiektów, w tym infrastruktury technicznej, komunikacji, placów zabaw, terenów rolnych dopuszcza się odstępstwo od wyznaczania miejsc parkingowych,
 - e) miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora,
 - f) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15;
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40;
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41–100;
 - 4% ogólnej liczby wymaganych miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - g) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach;
 - h) dla istniejących obiektów, także w przypadku przebudowy, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,
 - i) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce,
 - j) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach oraz na parkingach;
- 9) w zakresie komunikacji:
- a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla wszystkich terenów komunikacji obowiązuje zakaz zabudowy.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE
TERENU - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§4.

- 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
- 2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz kolejnym numerem od C1.01 do C1.06, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
 - c) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - d) gabaryty pozostałych budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - e) parametry dachów:
 - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy,
 - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni,
 - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, czarny lub grafitowy,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0.70 ,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla budynków wolnostojących 1200 m²,
 - dla budynków bliźniaczych 800 m².
- 3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD oraz kolejnym numerem od C1.01 do C1.10, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
 - b) usługi drobne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
 - b) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - c) gabaryty pozostałych budynków, w szczególności usługowych i gospodarczych:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

- d) parametry dachów budynków usługowych:
 - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy,
 - dopuszcza się również dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 5°,
 - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, przy czym dla dachów płaskich dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia oraz dachy zielone,
 - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, czarny lub grafitowy, przy czym dla dachów zielonych dopuszcza się dodatkowo kolory wynikające z zastosowanej roślinności,
- e) parametry dachów pozostałych budynków, w tym mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz gospodarczych:
 - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 25° - 45° - dwuspadowy lub wielospadowy,
 - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni,
 - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, czarny lub grafitowy,
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1.0 ,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla budynków wolnostojących 1200 m²,
 - dla budynków bliźniaczych 800 m².

4. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RM oraz numerem B1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa z wykluczeniem obiektów hodowlanych o obsadzie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych - wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, w tym urządzeń melioracyjnych, drenażu, itp. oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość elewacji 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
 - maksymalna szerokość elewacji 25 m,
 - b) parametry dachów: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20°-45°,
 - rodzaj pokrycia - dachówka ceramiczna, cementowa lub inny materiał imitujący dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni,
 - kolor pokrycia - tradycyjny ceglasty, czerwony, brązowy, grafitowy lub czarny,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60 % powierzchni działki,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25.

5. Wyznacza się tereny rolnicze - otwarte, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem R oraz kolejnym numerem od B1.01 do B1.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: otwarte tereny rolnicze;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) użytkowanie terenu zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gruntów rolnych,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

6. Wyznacza się teren rolniczy - otwarty, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem R oraz numerem C1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: otwarte tereny rolnicze;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) użytkowanie terenu zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gruntów rolnych,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

7. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZL oraz numerem B1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy oraz grunty leśne;
 - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
- 8. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZL oraz numerem C1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy oraz grunty leśne;
 - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
- 9. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem WS oraz kolejnym numerem od B1.01 do B1.06, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: ciek i zbiorniki wodne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami mającymi na celu regulację ciek i ochronę przed powodzią oraz niezbędną obsługą komunikacyjną;
 - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.
- 10. Wyznacza się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejnym numerem od C1.01 do C1.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość elewacji 6 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30%,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - e) parametry dachu: dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz rodzaj i kolor pokrycia dachowego.

ROZDZIAŁ 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§5.

- 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
- 2. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD oraz numerem C1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 10 m,
 - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąty widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.
3. **Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz kolejnym numerem od C1.01 do C1.08, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 8 m,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
 - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąty widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.
4. **Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz kolejnym numerem od C2.01 do C2.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 8 m,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
 - c) drogę należy zakończyć placem do zawracania - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąty widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.
5. **Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz kolejnym numerem od C3.01 do C3.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 6 m,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wydzielania jezdni oraz chodników,
 - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąty widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 3 x 3 m,
 - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

6. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz kolejnym numerem od C4.01 do C4.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:
 - 10 m dla drogi KDW C4.01,
 - 10 m dla drogi KDW C4.02,
 - 6 m dla drogi KDW C4.03,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
 - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

7. Wyznacza się teren drogi dojazdowej do gruntów rolnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDWR oraz numerem B1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom określonym w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 10 m,
 - c) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację elementów służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

8. Wyznacza się teren drogi dojazdowej do gruntów rolnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDWR oraz numerem B2.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom określonym w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 8 m,
 - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąty widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - d) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację elementów służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

§6.

1. **Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.**
2. **Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach - zgodnie z przepisami odrębnymi.**
3. **Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.**
4. **Na obszarze objętym planem miejscowym w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyklucza się lokalizację:**
 - 1) urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru,
 - 2) urządzeń i instalacji wykorzystujących biogaz rolniczy,
 - 3) instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu większej niż 100 kW.
5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:**
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie;
 - 2) dopuszcza się ujęcia własne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:**
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po rozbudowie, przy czym rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
 - 2) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych lub sieci napowietrznych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
 - 3) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych lub ustalenia nowych ograniczeń;

- 4) w przypadku skablowania istniejących napowierzchnych linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalone pasy technologiczne i związane z nimi ograniczenia - z zastrzeżeniem, iż należy zachować odległości określone w odpowiednich przepisach prawa;
 - 5) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie lub niskiego na średnie;
 - 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu:
 - a) 20 kV ustala się pasy technologiczne o szerokości - 20 m (po 10 m z obu stron liczone od skrajnych przewodów linii),
 - 7) w granicach ww. pasów technologicznych należy ograniczyć działania mogące utrudnić prawidłową eksploatację sieci w szczególności wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych oraz nasadzenia zieleni wysokiej.
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.**
- 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej wraz z przyłączami, przy czym ich budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie.**
- 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.**
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:**
- 1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków;
 - 4) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.
- 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych ustala się system kanalizacji deszczowej, w tym przekształcenie istniejących rowów w kanalizację deszczową lub inne rozwiązania określone w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.**
- 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją - dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń w szczególności zakazu zabudowy na sąsiednich nieruchomościach wskazanych do zabudowy.**

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
ORAZ ZABYTEKÓW A TAKŻE DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§7.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§8.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD jak dla terenów mieszkalno-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg.

§9.

W zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują następujące zasady:
 - a) w granicach stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o aktualne przepisy prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków,
 - b) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:
 - Nr 3/38/75-29 - osada - przeworska, punkt osadniczy - łużycka,
 - Nr 9/44/75-29 - punkt osadniczy - łużycka, ślad osadnictwa - przeworska.

ROZDZIAŁ 6
SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§10.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/UD nie mniej niż 20 m,
 - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m,
 - c) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazd oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przy czym:
 - dla dojazdów należy zachować minimalną szerokość 5 m a w miejscu włączenia do terenów komunikacji należy wyznaczyć narożne ścięcia, tj. trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3 m,
 - dla działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy zachować minimalną szerokość 1 m;

- 2) powierzchnia działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/UD nie mniej niż 1200 m²,
 - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m²,
 - c) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/UD od 60 do 90 stopni,
 - b) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować kąt 20 do 90 stopni.

ROZDZIAŁ 7 POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§11.

1. **Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30%.**
2. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach części B i C planu nie występują obszary uznane za przestrzeń publiczną.**
3. **Obszary wymagające przekształceń lub rehabilitacji:**
 - 1) do obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji zalicza się:
 - a) obiekty zabytkowe,
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa sprzed 1945 r.;
 - 2) planowane działania powinny polegać na:
 - a) poprawie stanu technicznego obiektów poprzez remonty i modernizacje oraz wyposażanie w standardowe urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) dostosowanie funkcji współczesnej do wartości zabytkowych obiektów,
 - c) wyeliminowaniu funkcji uciążliwych i degradujących.
4. **W planie miejscowym nie określa się:**
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, tj. terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obszarów;
 - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby ustalenia takiego zagospodarowania.

ROZDZIAŁ 8 USTALENIA KOŃCOWE

§12.

1. **Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.**
2. **Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.**