

**Projekt**

z dnia 5 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../2021  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/363/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej NN400kV Wrocław - Świebodzice.

**§ 3.** Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się:

- 1) 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;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 4) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse - obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność kateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 5) obsługa firm i klienta – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 6) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów;

- 7) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych: przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków;
- 8) usługi kultury - należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;
- 9) usługi oświaty - należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 10) usługi administracji - należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;
- 11) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 12) usługi publiczne - należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna.

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu.

2. Ustalenia ust 1 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

3. W istniejącej zabudowie dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: logistyką (magazyny, składy, bazy), handlem hurtowym, hotelami robotniczymi, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, usługami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, obrotem paliwami, odpadami.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

3. Obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Zalicza się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem do:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej RM, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM oraz tereny rolnicze R/B – do terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM – do terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) tereny usług publicznych UP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji US - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Żurawice, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
  - 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
  - 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
  - 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
  - 5) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie dawnego zespołu folwarcznego, położonego w północnej części wsi (obecnie w ruinie) możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;
  - 6) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
    - a) nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
    - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączy dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);
    - c) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
    - d) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
    - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
  - 7) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni;
  - 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m);
  - 9) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
  - 10) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
  - 11) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
  - 12) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;

- 13) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksploatowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 14) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu *sidding*);
- 15) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

3. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi;
- 2) zagroda: dom mieszkalny, zabudowania gospodarcze, nr 1;
- 3) dom mieszkalny, nr 2
- 4) dom mieszkalny, nr 4;
- 5) zagroda: dom mieszkalny, zabudowania gospodarcze, nr 5;
- 6) dom mieszkalny, nr 6;
- 7) zagroda: dom mieszkalny, zabudowania gospodarcze, nr 7;
- 8) zagroda: dom mieszkalny, zabudowania gospodarcze, nr 8;
- 9) zagroda: dom mieszkalny, zabudowania gospodarcze, nr 9;
- 10) zagroda: dom mieszkalny, zabudowania gospodarcze, nr 10;
- 11) zagroda: dom mieszkalny, zabudowania gospodarcze, nr 11;
- 12) zagroda: dom mieszkalny, zabudowania gospodarcze, nr 12;
- 13) zagroda: dom mieszkalny, zabudowania gospodarcze, nr 13;

4. Dla obiektów, o których mowa w ust 4 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- 2) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- 6) należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

5. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:
  - a) 1/130/83-27 AZP - ślad osadniczy (pradzieje),
  - b) 2/131/83-27 AZP - osada kultury łużyckiej (pradzieje), osada kultury przeworskiej (okres rzymski), ślad osadniczy (pradzieje),
  - c) 4/53/82-27 AZP - osada (neolit), osada (pradzieje);
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych.

6. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla dróg publicznych klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

**§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości**

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) 1000m<sup>2</sup> dla terenów MN i dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów MN/RM;
- 2) 1500m<sup>2</sup> dla terenów US;
- 3) 1000m<sup>2</sup> dla terenów UP;
- 4) 100m<sup>2</sup> dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) 20m dla terenów MN i dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów MN/RM;
- 2) 20m dla terenu US;
- 3) 20m dla terenów UP;
- 4) 4m dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

3. Dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w ust. 1.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.

**§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Elektroenergetyka:

1) sieci przesyłowe:

- a) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć NN400kV relacji Wrocław - Świebodzice, umożliwiającą przesył energii z rozdzielni 400kV przy istniejącej stacji elektroenergetycznej 220/110kV „Świebodzice” do stacji elektroenergetycznej 400/110kV „Wrocław”;
- b) ustala się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN400kV, o szerokości po 35m od osi linii, w którym obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:

- ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi tj.: budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej typu: szkoła, szpital, przedszkole, żłobek, internat oraz obiektów budowlanych związanych prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyką lub rekreacją,
- ustala się zakaz wykonywania nasypów oraz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej tj. drzew i krzewów o docelowej wysokości przekraczającej 3m,
- ustala się zakaz zalesiania gruntów rolnych,
- ustala się zakaz lokalizacji obiektów służących do przechowywania materiałów wybuchowych i innych, które mogłyby spowodować uszkodzenie linii elektroenergetycznych;

2) sieci dystrybucyjne: w granicach pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN20kV, w odległości 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc

w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m,
- c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1US, 1ZP oraz od 1R do 4R wprowadza się zakaz zabudowy.

## **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

3. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
    - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
  - b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
  - c) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
  - d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m x 5m,
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m,
  - f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m,
  - g) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów rolniczych R/B przez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7m, zaopatrzone w place do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m.
4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:
- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny
  - 2) dodatkowo dla usług:
    - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
    - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
    - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
    - e) dla centrów medycznych, klinik (szpitali), przychodni 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynków, lecz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,
    - f) dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług publicznych,

- g) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług sportu i rekreacji oraz dodatkowo 1 miejsce parkingowe na dwóch zatrudnionych,
  - h) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a-g, należy odpowiednio sumować,
  - i) dla terenów usług publicznych 1UP i 2UP oraz usług sporu i rekreacji 1US do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
  - 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
  - 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

### **§ 13. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej**

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) sieć przesyłowa: dopuszcza się przebudowę, odbudowę lub rozbudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400kV relacji Wrocław - Świebodzice do linii wielotorowej, wielonapięciowej, z zachowaniem granic pasa technologicznego o szerokości po 35m od osi linii, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 2) sieć dystrybucyjna: ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę, z wyłączeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się na terenach UP i US budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami R/B i RM, dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

5. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.



10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **5MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna.

**2.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,80;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 7) ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 10) zasady kształtowania dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
  - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 8m – 8,5m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- b) 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- c) 4m - 8m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDPj,
- d) 6m, 10m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
- e) 6m od strony linii rozgraniczającej terenu 1R.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej: 750m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2.

**§ 15. 1.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 2) ustala się zakaz:
  - a) prowadzenia działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
  - b) działalności związanej z peletowaniem słomy,
  - c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - d) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych,
  - e) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,
  - f) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:
  - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
  - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,8;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: co najmniej 40% powierzchni działki;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 10m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 8) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - b) dachy budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach nie mniejszych niż od 12°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 4m – 7,5m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDPj,
  - b) 6m – 7m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN/RM** do **3MN/RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) infrastruktura techniczna.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

- 2) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 4) powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) powierzchnia całkowita niepublicznych usług oświaty nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się zakaz:
  - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
  - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - c) lokalizowania silosów wolnostojących, dopuszcza się silosy obudowane,
  - d) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m<sup>2</sup>,
  - e) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
  - a) dla koni i żrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
  - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 8) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,5;
- 9) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
- 10) ustala się wskaźnik:
  - a) co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) co najmniej 1500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
- 12) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym:
    - wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 10m,
    - wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,

- pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6,

13) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38°-45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
  - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25°-45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - budynki gospodarcze: dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach nie mniejszych niż od 12°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,

14) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 0m - 8m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- b) 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- c) 0m – 4m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDPj.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej: 750m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP** i **2UP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzone,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
  - b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 5m,
- pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 8m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 8m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- c) 8m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW,
- d) 12m od linii rozgraniczającej od strony terenu 1ZP,
- e) 3m od linii rozgraniczającej od strony terenu 1WS,
- f) 6m od linii rozgraniczającej od strony wschodniej granicy terenów 1UP i 2UP oraz południowej granicy terenu 2UP.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji – urządzenia plenerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków).

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R/B** do **4R/B**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz:

- a) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
  - b) działalności związanej z peletowaniem słomy,
  - c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - d) lokalizowania wolnostojących silosów, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,
  - e) lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m<sup>2</sup>,
  - f) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:
- a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
  - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 0,5;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 3000m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków, w tym gospodarczych: maksymalnie 12m, przy czym wysokość garaży wolnostojących nie więcej niż 7m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 8) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25°-45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 8m – 12m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- c) 6m, 10m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW,
- d) 6m, 10m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
- e) 6m od linii rozgraniczającej od strony południowej granicy terenu 3R/B i zachodniej granicy terenu 5R/B.

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **4R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczna zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) plenerowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (rowy melioracyjne, zbiornik wodny);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) przejazdy mostkowe,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinka rowu melioracyjnego na terenie 1WS.

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**, dla którego obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacyjnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:



- a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 5m,
  - b) wysokość budowli:
    - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
    - pozostałe: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;
- 5) zasady kształtowania dachów:
- a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
  - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 24. 1.** Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacja transformatorowa).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny = 0,
  - b) maksymalny = 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 8m,
  - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;
- 5) zasady kształtowania dachów: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryty dachówką w matowych kolorach: ceglastym lub brązowym;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 25. 1.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 11m do 23m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalne;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5m do 10m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27.** 1. Wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPj**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo-jezdnny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) zieleń urządzona.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 6,5m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **3KDW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 10m do 12m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 29.** Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga gospodarcza transportu rolnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 10m do 12m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4.** **Przepisy końcowe**

**§ 30.** Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

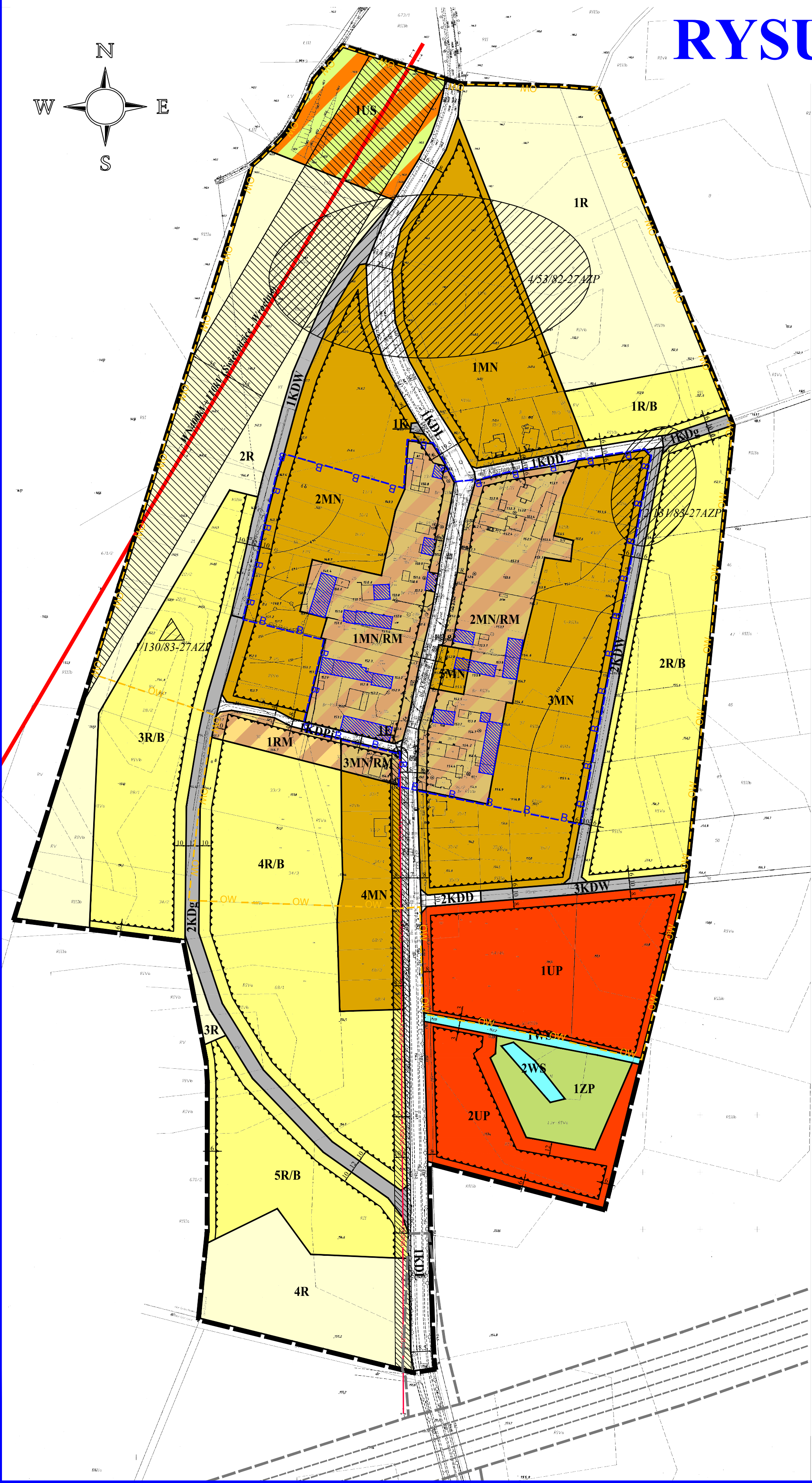
**§ 31.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



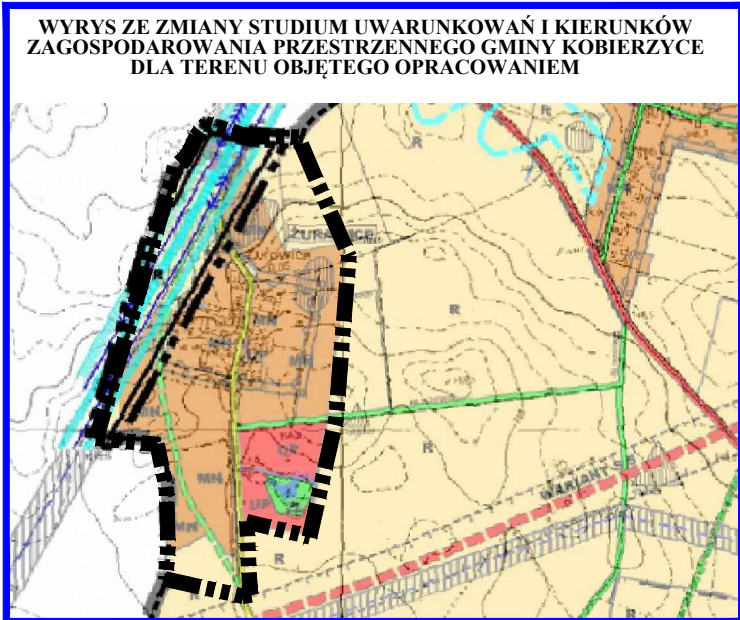
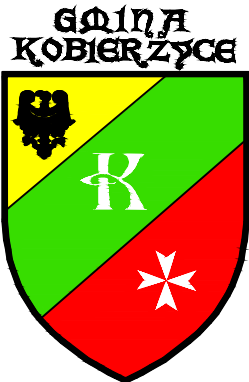
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ŻURAWICE

## RYSUNEK PLANU PROJEKT



skala 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA



- ### LEGENDA:

#### OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

|  |                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM                                                                    |
|  | MN<br>TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                                  |
|  | RM<br>TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ                                                                    |
|  | MN/RM<br>TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ                                  |
|  | UP<br>TEREN USŁUG PUBLICZNYCH                                                                      |
|  | US<br>TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI                                                               |
|  | R/B<br>TEREN ROLNICZY                                                                              |
|  | R<br>TEREN ROLNICZY Z ZAKAZEM ZABUDOWY                                                             |
|  | ZP<br>TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ                                                                     |
|  | WS<br>TERENY POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH                                                     |
|  | K<br>KANALIZACJA                                                                                   |
|  | E<br>ELEKTROENERGETYKA                                                                             |
|  | KDL<br>DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ                                                              |
|  | KDD<br>DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ                                                            |
|  | KDPj<br>CIĄGI PIESZO - JEZDNE                                                                      |
|  | KDW<br>DROGI WEWNĘTRZNE                                                                            |
|  | KDg<br>DROGI GOSPODARCZE TRANSPORTU ROLNEGO                                                        |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA          |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY                                                                    |
|  | B<br>GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ                                                   |
|  | OW<br>GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH           |
|  | OBIEKTY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW                                          |
|  | PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ NAPIĘCIOWEJ WIELONAPIĘCIOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 400kV+110kV |

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

|  |                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | ul. Klonowa<br>NAZWY ULIC                                                                                                                        |
|  | 14,5<br>WYMIARY W METRACH                                                                                                                        |
|  | ISTNIEJĄCA NAPIĘCIOWA WIELONAPIĘCIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN110kV I 400kV                                                                  |
|  | ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE NAPIĘCIOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM                                               |
|  | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE                                                                                                                        |
|  | ORIENTACYJNY PRZEBIEG WARIANTOWY DROGI KRAJOWEJ                                                                                                  |
|  | OBZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH TRZECIORZĘDOWEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 319 "SUBZBIORNIK PROCHOWICE ŚRODA ŚLĄSKA" |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice podczas wyłożenia do publicznego wglądu**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2021

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.



## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVIII/363/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice.
2. Projekt planu obejmuje obszar zurbanizowany wsi Żurawice, o łącznej powierzchni ok. 46,52ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują:
  - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice, uchwalony uchwałą Nr VI/60/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2015r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 9 lipca 2015r., poz. 3085,
  - 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla linii 400+110 kV w obrębach: Żurawice, Krzyżowice-Wierzbica i Małuszów w gminie Kobierzyce, uchwalony uchwałą Nr X/141/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 sierpnia 2015r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 października 2015r., poz. 4150,
  - 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Klonowej w południowej części wsi Żurawice, uchwalony uchwałą Nr XVI/313/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 lutego 2020r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 2 marca 2020r., poz. 1631.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r., poz. 247); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późn. zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
  - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji 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,
  - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 4) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500mm lub równej 500mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500mm.
  - 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,

- 6) zagospodarowania terenów górniczych,
- 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. 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: ustalenia planu miejscowego adaptują ustalenia obowiązującego obecnie planu miejscowego wprowadzając zmiany w zakresie: minimalnych powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wskaźnika minimalnej powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej oraz zasad kształtowania dachów leżących poza terenami historycznego układu ruralistycznego. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Żurawice.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
  - 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 oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych (strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowiska archeologiczne).
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
    - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych 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 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.



- 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) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 1.07.2020r.
    - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żurawice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 1 lipca do 21 lipca 2020r.
    - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późniejszymi zmianami),
    - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września do 18 października 2021r. Do dnia 2 listopada 2021r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko; w trakcie wyłożenia, w dniu 12 października 2021 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
    - e) we wskazanym terminie, tj. do dnia 2 listopada 2021r. 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 przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
  - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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 opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
  - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, z późniejszymi zmianami) – zgodnie z uchwałą nr

XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
- 2) 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;
- 3) 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.
- 4) 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).