



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 25 kwietnia 2013 r.

Poz. 2799

### UCHWAŁA NR XXIV/303/12 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 23 listopada 2012 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK –N11.4131.1177.2012.AS z dnia 24 kwietnia 2013 r. do WSA we Wrocławiu na § 11 pkt 1 lit. c , § 15 pkt 4 lit. a we fragmencie „na warunkach określonych przez zarządcę sieci” oraz § 15 pkt 6 lit. a we fragmencie „na warunkach określonych przez zarządcę sieci”)

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Raclawice Wielkie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647) w związku z uchwałą nr XXXVIII/462/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 października 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Raclawice Wielkie oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Raclawice Wielkie, zwany dalej planem obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej ścisłej;

- 5) granica obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem § 12 pkt 2 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 4) przeznaczeniu podstawowemu terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) 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;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) finanse – należy przez to rozumieć usługi 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 emerytalnymi i rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa 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 – należy przez to rozumieć 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 oraz obiektami małej architektury;
- 5) obsługa firm i klienta – należy przez to rozumieć 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 wypożyczenie, wypożyczalnie filmów;
- 7) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 8) usługi zdrowia – należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, szkoły rodzenia;
- 9) usługi oświaty – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 10) usługi kultury – należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury;
- 11) usługi administracji – należy przez to rozumieć administrację publiczną, policje i wojsko;
- 12) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć parki, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany.

## **Rozdział 2**

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

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 3) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
  - a) 1MN do 6MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MW i 1MW/ZP do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 1RM/MN do 5RM/MN oraz 1R/B i 2R/B do terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) w przypadku lokalizacji na danym terenie inwestycji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży teren taki należy zaliczyć do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 5) każdą powierzchnię, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 6) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7) ograniczenie określone w pkt 6 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami a także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizujących przeznaczenie podstawowe terenu 1RM/MN do 5RM/MN, 1RU, 2RU, 1R/B i 2R/B.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej ścisłej obejmującej park pałacowy z drugiej połowy XIX w. wpisany do rejestru zabytków pod numerem 547/W z dnia 31.01.1984, w obrębie której zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
  - b) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
  - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne: należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
  - d) zakaz wznoszenia nowych obiektów na terenie oznaczonym 1ZP za wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczno-archeologiczne,
  - e) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
  - f) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - g) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,
  - h) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają założenie historyczne, m.in. komórki, garaże, a także usuwać inne szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni,
  - i) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe;
- 2) w obrębie obszaru objętego planem znajduje się obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w granicach którego:
  - a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznych obiektu,
  - b) przy nowych inwestycjach oraz 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,
  - c) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,
  - d) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglonym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - e) należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączenia dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - f) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - g) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione;
- 3) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZP znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków (grobowiec rodzinny Schatffiausen i Bemberg-Flamersheim z ok. 1890 r.) dla którego wprowadza się:
  - a) nakaz zabezpieczenia obiektu przed dewastacją i poddanie go konserwacji,
  - b) nakaz utrzymania historycznego detalu architektonicznego,
  - c) wymóg prowadzenia wszelkich prac przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków;

- 4) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzonych udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne nr: 1/72/82-27 AZP, 2/73/82-27 AZP, 3/74/82-27 AZP, 4/75/82-72 AZP, 6/77/82-27 AZP;
- 6) na obszarze, o którym mowa w pkt 4 oraz w obrębie stanowisk, o których mowa w pkt 5 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10. 1.** Tereny oznaczone symbolami 1UP, 1ZP, i 1ZP/US stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla terenów 1MN do 6MN i 1RM/MN do 5RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu wolno stojącego oraz dla terenów 1MW i 1MW/ZP,
  - b) 750 m<sup>2</sup> dla terenów 1MN do 6MN i 1RM/MN do 5RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu bliźniaczego,
  - c) 2500 m<sup>2</sup> dla terenu 1US,
  - d) 100 m<sup>2</sup> dla pozostałych terenów, chyba że z rysunku planu wynika inaczej;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. a,
  - b) 16 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. b,
  - c) 4 m dla pozostałych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°;
- 4) dopuszcza się, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 12.** Ustalenia ogólne dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
  - 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;
- 3) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek,
    - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek,
  - b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;

- c) drogi wewnętrzne, o długości większej niż 150 m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
  - d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10 m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
  - e) ciągi pieszko-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
  - f) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 1R/B i 2R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7 m, zaopatrzone w place do zawracania.

**§ 14.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż 2 wolno stojących budynków niemieszkalnych (budynek gospodarczy, garaż);
- 2) przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV;
- 3) określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20 kV:
  - a) w granicach strefy od napowietrznych linii energetycznych obowiązują ustalenia:
    - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - zakaz sadzenia drzew,
    - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
  - b) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących linii energetycznych w tym ich realizację w formie kablowej (podziemnej);
- 4) dla terenu 1ZP, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 1, oraz dla terenów 1ZL, 1R, 2R i 3R wprowadza się zakaz lokalizacji budynków;
- 5) dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, lub ich części, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
  - a) dopuszcza się ich remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,
  - b) ewentualną odbudowę, przebudowę, nadbudowę budynków lub ich części nie spełniających ustaleń w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się w tym zakresie jedynie w istniejącym obrysie budynku bądź fundamentów a także zgodnie z parametrami określonymi w uchwale.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
    - rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
    - indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. c,
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1R/B i 2R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

- d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
    - szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni,
    - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1R/B i 2R/B dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków bytowych do:
    - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
    - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji do sieci kanalizacyjnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem.

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla terenów**

**§ 17.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające – usługi z zakresu:
  - a) finansów,
  - b) gastronomii i rozrywki,
  - c) handlu detalicznego,
  - d) niepublicznych usług oświaty,
  - e) obsługi firm i klienta,
  - f) usług drobnych,
  - g) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
  - 2) 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
  3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
    - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości:
      - a) dla terenów 1MN, 2MN i 3MN - 6 m od strony dróg,

- b) dla terenu 4MN:
    - 8 m od strony drogi 3KDL,
    - 6 m od strony pozostałych dróg,
  - c) dla terenów 5MN i 6MN - 8 m od strony dróg;
  - 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
  - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać 11 m;
  - 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
  - 6) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 lit. d oraz e:
    - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych od 38° do 45° kryte dachówką w kolorze ceglonym lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
    - 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 połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
  - 7) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:
- 1) zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%,
    - b) co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się wskaźnik co najmniej:
      - 675 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,
      - 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,
    - b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - d) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.
5. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
    - a) 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku typu wolno stojącego,
    - b) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
  - 2) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1;
  - 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.
6. Tereny 3MN i 6MN częściowo znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.
7. Na terenach 4MN i 6MN znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 5 uchwały.
8. Na terenach 1MN do 6MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
  - 2) dla usług dodatkowo:
    - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 18.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 5RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:



- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
  - 2) uzupełniające – usługi z zakresu:
    - a) finansów,
    - b) gastronomii i rozrywki,
    - c) handlu detalicznego,
    - d) niepublicznych usług oświaty,
    - e) obsługi firm i klienta,
    - f) usług drobnych,
    - g) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
3. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.
4. Ustala się zakaz lokalizowania:
- 1) działalności związanej z peletowaniem słomy;
  - 2) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości:
    - a) dla terenów 1RM/MN i 2RM/MN:
      - 8 m od strony drogi 3KDL,
      - 6 m od strony drogi 2KDD,
    - b) dla terenów 3RM/MN, 4RM/MN i 5RM/MN – 8 m od strony dróg;
  - 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
  - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 4) wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych i usługowych nie może przekraczać 12 m;
  - 5) wysokość garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
  - 6) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 lit. d oraz e:
    - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych od 38° do 45° kryte dachówką w kolorze ceglonym lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
    - 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 połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:
- 1) zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
    - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
    - a) ustala się wskaźnik co najmniej:
      - 675 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,
      - 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodznym w układzie bliźniaczym,
    - b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
    - d) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 7.
7. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku zagrodowego,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego typu wolno stojącego,
  - c) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;
- 2) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.

8. Tereny 2RM/MN, 4RM/MN i 5RM/MN oraz częściowo 1RM/MN i 3RM/MN znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

9. Na terenach 2RM/MN i 5RM/MN znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 5 uchwały.

10. Na terenach 1RM/MN do 5RM/MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dodatkowo:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW – teren zabudowy wielorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) finansów,
  - b) gastronomii i rozrywki,
  - c) handlu detalicznego,
  - d) niepublicznych usług oświaty,
  - e) obsługi firm i klienta,
  - f) usług drobnych,
  - g) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
- 2) 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości:
  - a) 8 m od strony drogi 3KDL,
  - b) 6 m od strony drogi 4KDD;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 12 m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
  - a) zgodnie z § 9 pkt 2 lit d oraz e,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

- 1) zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 35%,

- b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- ustala się wskaźnik co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;
  - w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m<sup>2</sup> oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego;
  - w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.
5. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
- powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1;
  - ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.
6. Teren 1MW znajduje się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.
7. Na terenie 1MW znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 9 pkt 5 uchwały.
8. Na terenie 1MW ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilościach, co najmniej:
- 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
  - dodatkowo:
    - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.
- § 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW/ZP – teren zabudowy wielorodzinnej w zieleni parkowej, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - zielen parkowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- wprowadza się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
  - dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy;
  - nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości – 10 m od strony drogi 3KDL;
  - liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
  - dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 12 m;
  - wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
  - zasady kształtowania dachów:
    - zgodnie §9 pkt 1 i 2 lit d oraz e,
    - dopuszcza się w istniejącym budynku zachowanie dachu płaskiego,
    - dopuszczalne kąty spadku połączy dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
3. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 i 2 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach przy czym zielen parkowa może stanowić samodzielny sposoby wykorzystania terenu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:
- zagospodarowania terenu:
    - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,
    - co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
  - zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - ustala się wskaźnik co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,

b) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.

5. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.

6. Teren 1MW/ZP znajduje się w granicach:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w § 9 pkt 1;
- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

7. Na terenie 1MW/ZP ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP – usług publicznych, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, zdrowia i administracji.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od strony drogi 3KDL;
- 2) liczba kondygnacji budynku nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynku nie może przekraczać 12 m;
- 5) zasady kształtowania dachów:
  - a) zgodnie § 9 pkt 1 i 2 lit d oraz e,
  - b) dopuszczalne kąty spadku połączy dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.

5. Teren 1UP znajduje się w granicach:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w § 9 pkt 1;
- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

6. Dla terenu 1UP ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP/US – teren zieleni parkowej z usługami sportu, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zielen parkowa,
- b) obiekty i urządzenia sportowe;

2) uzupełniająca: zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać 2, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynku nie może przekraczać 7 m;
- 5) zasady kształtowania dachów:

- a) zgodnie § 9 pkt 1 i 2 lit d oraz e,
- b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

3. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 5% (pięć procent);
- 2) wprowadza się zakaz wycinki drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, a w przypadku ubytków należy dokonać nasadzeń uzupełniających;
- 3) dopuszcza się ciągi piesze oraz ciągi pieszo-rowerowe;
- 4) co najmniej 80% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.

6. Teren 1ZP/US znajduje się w granicach:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w § 9 pkt 1;
- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RU i 2RU – tereny obsługi rolnictwa, ustala się następujące przeznaczenie: podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.

2. Dla przeznaczenia podstawowego obowiązują następujące ustalenia: 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 itp.).

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m od strony drogi 4KDD;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i produkcyjnych nie może przekraczać 12 m;
- 5) wysokość garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 lit d oraz e:
  - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38° do 45° kryte dachówką w kolorze ceglącym lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - 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, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

- 1) zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%,
  - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego: wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.

5. Teren 1RU znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

6. Na terenie 1RU znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 5 uchwały.

7. Na terenach 1RU i 2RU ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej: 2 miejsca postojowe dla funkcji podstawowej.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 3R – tereny rolnicze z zakazem zabudowy, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą i leśną.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP – teren zieleni urządzonej, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

- a) ciągi piesze i rowerowe,
- b) boiska i place zabaw,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie 1ZP:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyłączeniem obiektów małej architektury;

2) wprowadza się zakaz wycinki drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, a w przypadku ubytków należy dokonać nasadzeń uzupełniających;

3) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.

3. Teren 1ZP znajduje się w granicach:

1) strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w § 9 pkt 1;

2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

4. Na terenie 1ZP znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w §9 pkt 3 uchwały.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL - teren lasów ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym związanej z gospodarką leśną.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R/B i 2R/B – tereny rolnicze, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego, o których mowa w § 13 pkt 3;

2) 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 itp.);

3) ustala się zakaz lokalizowania:

a) działalności związanej z peletowaniem słomy,

b) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,

c) silosów,

d) obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m<sup>2</sup>,

e) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

4) ustala się zakaz:

a) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

b) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości: 6 m od strony dróg;

2) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3, nie może przekraczać 12 m;

- 3) wysokość budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną oraz garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych od 38° do 45° kryte dachówką w kolorze ceglonym lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - 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 połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków garażowych.
  - d) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połączeń dachowych 12°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

- 1) zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%,
  - b) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się wskaźnik co najmniej 3 000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
  - b) na jednej działce dopuszcza się wyłącznie jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
  - d) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
  - e) ogrodzenia należy lokalizować w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczającej od strony dróg.

5. Na terenach 1R/B i 2R/B ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną wliczając w to garaże.

**§ 28. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS – tereny wód powierzchniowych ustala się przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

**§ 29. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E - teren urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych 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;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

**§ 30. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1TI i 2TI - tereny infrastruktury technicznej ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) uzupełniające: ciągi piesze i rowerowe w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych 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;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

**§ 31. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDL do 4KDL – tereny dróg klasy „L” lokalne ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów od 1KDL do 4KDL:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla drogi 4KDL – 12 m,

b) dla dróg 1KDL, 2KDL i 3KDL – w istniejących liniach rozgraniczających;

2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny 3KDL i 4KDL częściowo znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

4. Na terenie 3KDL znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 9 pkt 5 uchwały.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 4KDD – tereny dróg klasy „D” dojazdowe ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla dróg 1KDD, 3KDD i 4KDD – 10 m,

b) dla drogi 2KDD – w istniejących liniach rozgraniczających;

2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

3. Teren 2KDD częściowo znajduje się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW – tereny dróg wewnętrznych ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

a) dla drogi 1KDW – 12 m,

b) dla drogi 2KDW – 10 m;

2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

#### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

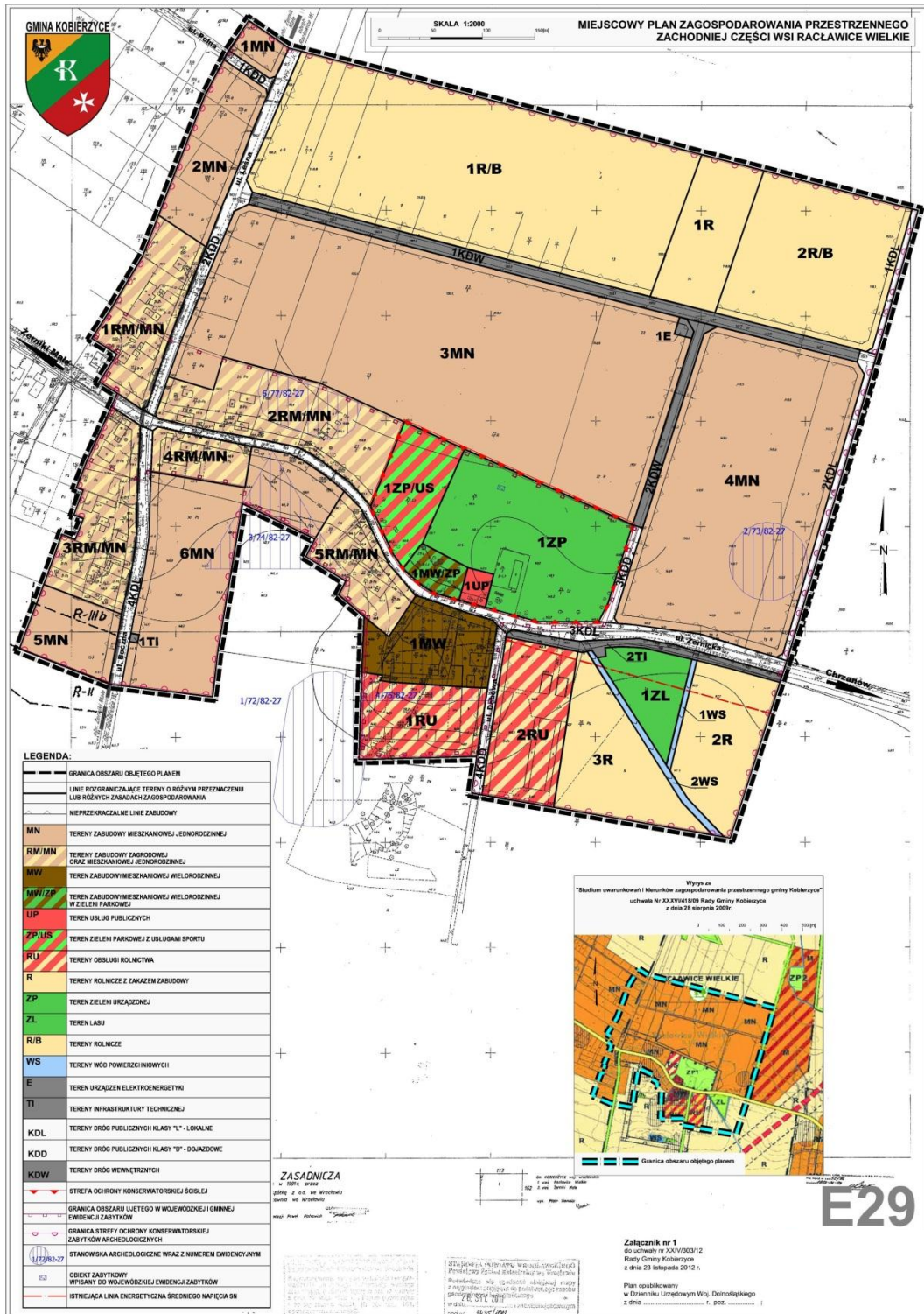
**§ 34.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:  
*C. Czerwiec*



Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV/  
/303/12 Rady Gminy Kobierzyce  
dnia 23 listopada 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/  
/303/12 Rady Gminy Kobierzyce dnia  
23 listopada 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647) Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na wybudowaniu dróg (1KDD i 1KDL) oraz zewnętrznej sieci wodociągowej i sanitarnej o łącznej długości 195 m.

**§ 2.** Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestycja wykonana zostanie w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie przedmiotowego planu, przy czym dopuszcza się zmianę tego terminu wynikającą z możliwości budżetowych gminy oraz zasadności jej realizacji.