



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 grudnia 2012 r.

Poz. 5202

### UCHWAŁA NR X/75/2011 RADY GMINY PASZOWICE

z dnia 24 listopada 2011 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Bolkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), w nawiązaniu do uchwały nr XIX/114/2008 Rady Gminy Paszowice z dnia 5 sierpnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Bolkowice oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonego uchwałą nr XXVIII/166/2001 z dnia 27 listopada 2001 roku (z późn. zm.), Rada Gminy Paszowice uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

#### PRZEPISY OGÓLNE

##### § 1. Ustalenia ogólne

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **MPZP BOLKOWICE** dla obszaru obejmującego obszar wsi Bolkowice w granicach administracyjnych, zwany dalej planem, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

1) rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z podziałem na następujące części:

- a) załącznik nr 1A w skali 1:2000, obejmujący tereny położone w centrum i we wschodniej części obszaru objętego opracowaniem (część A),
  - b) załącznik nr 1B w skali 1:2000, obejmujący pozostałe tereny (część B);
- 2) przepisów ogólnych określonych w niniejszym rozdziale;
  - 3) ustaleń ogólnych dla obszaru objętego planem określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
  - 4) ustaleń szczegółowych dla terenów określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
  - 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
  - 6) ustaleń w zakresie lokalizacji celów publicznych oraz zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej określonych w rozdziale V niniejszej uchwały;
  - 7) przepisów końcowych określonych w rozdziale VI niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
    - a) granicy obszaru objętego planem,
    - b) funkcji terenów,
    - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
    - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – 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.

## § 2. Słowniczek

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU – należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:2000 (rozpatrywane łącznie) stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) USTAWIE – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 3) TERENIE – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 4) FUNKCJI WIODĄCEJ – należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
  - a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla funkcji wiodącej muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
  - b) na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki,
  - c) w przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasad:
    - dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę, remont istniejących obiektów,
    - wyklucza się możliwość rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji - jednak nie więcej niż o 10% powierzchni wskazanej pod dany rodzaj zainwestowania;
- 5) FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ – należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 7 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej):
  - a) w formie funkcji wbudowanej na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanego obiektu,
  - b) w formie zainwestowania niekubaturowego na maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - c) w formie osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce,
- 6) FUNKCJI WBUDOWANEJ – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą, dla której wyklucza się realizację w formie osobnego budynku;
- 7) MIESZKALNICTWO I USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO – należy przez to rozumieć działalność związaną z obsługą ruchu turystycznego i wypoczynkiem tj. pensjonaty, hotele, motele, domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, restauracje, zajazdy itp.;
- 8) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 7 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);
- 9) USŁUGACH AGROTURYSTYCZNYCH – należy przez to rozumieć formę turystyki związaną z wypoczynkiem na wsi obejmującą różnego rodzaju usługi, w tym np.: zakwaterowanie, wyżywienie, rekreację i wypoczynek powiązany z pobytem na wsi, prowadzoną w gospodarstwach rolnych, w skład których wchodzi między innymi budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze;
- 10) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH LUB PRODUKCJI – należy przez to rozumieć usługi lub produkcję niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) USŁUGACH PODSTAWOWYCH – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 12) USŁUGACH KOMERCYJNYCH – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 13) POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku w poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, a także z powiększeniem o powierzchnię antresoli liczoną j.w.;
- 14) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ – należy przez to rozumieć drogi niepubliczne dojazdy do poszczególnych działek oraz obiektów – o szerokości powyższe parametry należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;

kości minimalnie 6 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w § 8 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) – budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy lub właścicieli nieruchomości;

15) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku. Powyższa zasada nie dotyczy:

- a) urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej w planie linii zabudowy o więcej niż 2 m,
- c) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,
- d) istniejących budynków, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 30% dotychczasowej szerokości – o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej a w przypadku przekroczenia 30% należy zachować linię zabudowy określoną w planie;

16) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;

17) SZEROKOŚCI DZIAŁKI – należy przez to rozumieć odległość dwóch skrajnych punktów wspólnych dla działki oraz przylegającej komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej a szerokość działki należy rozumieć nie jako część wspólną z terenem komunikacji, ale maksymalną odległość pomiędzy przeciwległymi bokami działki w miejscu lokalizacji głównego wjazdu;

18) POWIERZCHNI ZABUDOWY – należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją, ociepleniem oraz innymi elementami budynku, na styku z powierzchnią terenu. Dla istniejącej zabudowy przekraczającej określony w § 7 niniejszej uchwały poziom pa-

rametru dopuszcza się odstępstwo od ww. parametru, jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji jednak nie więcej niż o 15% dotychczasowej powierzchni zabudowy;

19) PARAMETRY ELEWACJI – należy przez to rozumieć takie elementy składające się na postępowanie obiektu jak:

- a) wysokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość od najwyższej położonej kalenicy dachu (bez anten, kominów itp.) do projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku (parametr nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu),
- b) szerokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku (wraz z ociepleniem) mierzona wzdłuż głównych osi budynku;

20) DACHACH ZIELONYCH – dachy lub stropodachy z nawierzchnią ziemną urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

## Rozdział 2

### USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### § 3. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale III nie stanowią inaczej na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady:

- 1) w zakresie estetyki zabudowy:
  - a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną zabudową wsi,
  - b) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, szczególnie w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach, podmurówkach itp.;
- 2) w zakresie powierzchni zabudowy:
  - a) na obszarze, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji dopuszcza się maksymalnie 35% powierzchni zabudowy,
  - b) na każdej działce (za wyjątkiem działek wskazanych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej) należy zapewnić minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) w zakresie parametrów dachów:
  - a) dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połąci 40–55° lub

- dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci, bez mijających się połaci,
- b) dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę,
  - c) dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w podpunkcie a - b dla takich elementów jak - tarasy, wieże, wykusze, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu,
  - d) powyższe zasady nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla których należy stosować wytyczne określone w stosownych przepisach,
  - e) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów;
- 4) w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji budynków lub ich części należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla drogi ekspresowej S-3:
    - dla obiektów jednokondygnacyjnych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi - 90 m od granicy określonej na rysunku planu rezerwy terenowej (po realizacji drogi ww. linię zabudowy należy zachować w odległości 90 m od zewnętrznej krawędzi jezdni),
    - dla budynków wielokondygnacyjnych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi - 110 m od granicy określonej na rysunku planu rezerwy terenowej (po realizacji drogi ww. linię zabudowy należy zachować w odległości 110 m od zewnętrznej krawędzi jezdni),
    - dla pozostałych obiektów budowlanych 40 m od granicy określonej na rysunku planu rezerwy terenowej (po realizacji drogi ww. linię zabudowy należy zachować w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni),
  - b) 8 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, oznaczone symbolem KDL, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających pozostałych terenów komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
  - d) 4 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
  - e) 5 m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia (dotyczy budynków mieszkalnych lokalizowanych w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych),
- 5) w zakresie miejsc postojowych - należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zlokalizowanych na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi);
  - 6) w zakresie wprowadzania zieleni - dopuszcza się wprowadzanie zieleni na całym terenie objętym planem, w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej, tj. na glebach słabych V i VI klasy - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, za wyjątkiem terenów wskazanych do ochrony przed powodzią;
  - 7) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scailania i podziału nieruchomości:
    - a) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji - będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych, tj. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wyniesie od 80 do 90 stopni,
    - b) powyższa zasada nie dotyczy działek:
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 6 m,
      - wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą oraz dojazdów do maksymalnie jednej działki o długości maksymalnie 50 m, dla których należy zachować minimalną szerokość 3,5 m,
      - wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
      - służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, przy czym wydzielona działka nie będzie większa niż 500 m<sup>2</sup>,
    - c) dla obiektów i terenów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym we właściwej ewidencji;
  - 8) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania;
  - 9) w zakresie komunikacji:
    - a) dostępność komunikacyjną do terenów przyległych do projektowanej drogi ekspresowej S-3 należy zapewnić z dróg niższej kategorii (wyklucza się możliwość zjazdów bezpośrednich) zgodnie z zasadami określonymi w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz ich usytuowania,
    - b) dopuszcza się lokalizację i zasady obsługi niezbędnych elementów układu komunikacyj-

- nego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów – za zgodą Zarządcy drogi (uwzględniając wytyczne określone w odpowiednich aktach prawa),
- c) dopuszcza się przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg - za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę cieku,
  - d) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających tereny komunikacji sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),
  - e) dopuszcza się na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa przekształcenie komunikacji wewnętrznej w komunikację publiczną,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji publicznej oraz w liniach rozgraniczających tereny bezpośrednio przylegające do dróg publicznych,
  - g) lokalizacja urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg krajowych nie może naruszać parametrów drogi oraz nie może przyczynić się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu i wymaga uzgodnienia z właściwym Zarządcą drogi,
  - h) dopuszcza się lokalizację wolno stojących nośników reklamowych w liniach rozgraniczających tereny komunikacji publicznej – za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę,
  - i) dopuszcza się lokalizację wolno stojących nośników reklamowych w liniach rozgraniczających tereny bezpośrednio przylegające do dróg publicznych – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa;
- 10) w zakresie wód powierzchniowych (w tym również rowów) należy zachować następujące zasady:
- a) dla terenów graniczących z wodami powierzchniowymi dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych, drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem,
  - b) dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z wodami powierzchniowymi (w tym rowami wchodzącymi w skład działek budowlanych) należy zachować pas min. 10 m wolny od zabudowy od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS 2.01 i WS 2.03 oraz pas min. 3 m od pozostałych cieków i rowów,
  - c) dla terenów bezpośrednio przyległych do powierzchniowych wód publicznych – należy uwzględnić wytyczne określone w odpowiednich aktach prawa - w szczególności dotyczące
- ce grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także dotyczące zapewnienia możliwości przechożenia przez ten obszar.
- § 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody – zasady ochrony**
1. Dla terenów położonych w granicach **otuliny Parku Krajobrazowego „Chelmy”** obowiązuje zasada, iż przy projektowaniu ewentualnych obiektów należy uznać priorytet ochrony krajobrazu.
2. W odniesieniu do **pomników przyrody** obowiązują następujące zasady:
- 1) dla nieruchomości, w granicach których położone są pomniki przyrody obowiązują następujące zasady:
    - a) zabrania się niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru podlegającego ochronie,
    - b) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
    - c) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
    - d) powyższe zakazy nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym pomniki przyrody, realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
  - 2) na obszarze objętym planem stwierdzono następujące pomniki przyrody:
    - a) Dąb szypułkowy (1 szt.) [wiek – 250 lat, wys. – 30 m, obw. – 450 cm, rozpięt. korony – 18 m] – lokalizacja w parku wiejskim, SGW 7141-16-82,
    - b) Dąb szypułkowy (1 szt.) [wiek – 200 lat, wys. – 22 m, obw. – 425 cm, rozpięt. korony – 15 m] – lokalizacja w polu przy drodze do Gniewkowa, SGW 7141-18-83 z 20.12.1983.
- § 5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska – zasady ochrony**
1. W granicach **zasięgu historycznej powodzi** dla nowych obiektów zakazuje się realizacji kondygnacji

podziemnej lub częściowo zagłębionej. Strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią zostaną określone na etapie opracowania Studium ochrony przed powodzią.

2. Dla **gruntów zdrenowanych**, w przypadku realizacji inwestycji zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach **strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Kaczawy w Przybkowie**. W związku z powyższym na całym obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia zawarte we właściwych aktach prawnych oraz decyzjach uprawnionych organów, w szczególności Wojewody Legnickiego – dec. nr OŚ.III.6210-2/56/95 z dnia 28 sierpnia 1995 r.

4. W zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się następujące standardy akustyczne określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/P jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) orientacyjne zasięgi hałasu od projektowanej drogi ekspresowej S-3 – izofony 50 dB oraz 60 dB zostały przedstawione w części informacyjnej rysunku planu.

#### **§ 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Dla terenów położonych w granicach **stanowisk archeologicznych**, obowiązują następujące zasady:

- 1) stanowiska archeologiczne należy uwzględnić i nanosić w formie niezmienionej przy wykonywaniu planów i projektów szczegółowych;

2) na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne:

- a) osada – wczesne średniowiecze, cmentarzysko – kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, osada – kultura łużycka, epoka brązu – halsztat, osada – epoka kamienia, 1/9, AZP 82-20,
- b) cmentarzysko – kultura łużycka, III okres epoki brązu - halsztat, ciałopalne, 2/7, AZP 82-20,
- c) ślad osadnictwa – późne średniowiecze, osada – kultura łużycka, V okres epoki brązu, 3/6, AZP 82-20,
- d) punkt osadniczy – pradzieje, 4/8, AZP 82-20,
- e) ślad osadnictwa – późne średniowiecze, ślad osadnictwa – kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, osada - kultura łużycka, epoka brązu – halsztat, 5/10, AZP 82-20.

2. W odniesieniu do **obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków** obowiązują zasady określone w stosownych decyzjach oraz aktach prawnych. Na obszarze objętym planem stwierdzono 1 obiekt wpisany do rejestru zabytków, tj. cmentarz ewangelicki, nr rejestru: 922/L, decyzja z dnia 16 lutego 1990 r.

3. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do **gminnej ewidencji zabytków**, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) prace budowlane należy przeprowadzić zgodnie z odpowiednimi przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem występują następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) dom mieszkalny, Bolkowice – Osieźbórz 1, oznaczenie w planie – 1,
  - b) dom mieszkalny, Bolkowice – Osieźbórz 2, oznaczenie w planie – 2,
  - c) dom mieszkalny, Bolkowice – Osieźbórz 4, oznaczenie w planie – 3,
  - d) dom mieszkalny, Bolkowice – Osieźbórz 5, oznaczenie w planie – 4.

W wyżej wymienionych zabytkowych obiektach ochronie podlegają następujące zachowane pierwotne, historyczne parametry i rozwiązania budowlane:

- lokalizacja oraz forma obiektów,
- układ bryły i proporcje poszczególnych elementów architektonicznych jej ukształtowania,
- forma, układ i wysokość dachu oraz rodzaj pokrycia dachu,
- układ osi okiennych, wymiary otworów okiennych i ich podziały,
- elementy dekoracyjne i detal architektoniczny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, cokoły i podmurówki,
- rodzaj zastosowanych materiałów budowlanych.

### Rozdział 3

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

##### § 7. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale II § 4, § 5, § 6 uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN 1.01, MN 1.02, MN 1.03, MN 1.04, MN 1.05, MN 1.06, MN 1.07, MN 1.08, MN 1.09, MN 1.10, MN 1.11, MN 1.12, MN 1.13, MN 1.14, MN 1.15, MN 1.16, MN 1.17, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo jednorodzinne**,  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
  - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych,
  - c) lokalizację usług agroturystycznych,
  - d) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - e) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
  - f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - g) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
- 2) funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) parametry elewacji:
    - projektowane budynki mieszkalne – wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m oraz szerokość maksymalnie 20 m,
    - pozostałe projektowane obiekty – wysokość maksymalnie 12 m oraz szerokość maksymalnie 30 m,
    - obiekty istniejące – dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz szerokości,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN 1.06, MN 1.07, MN 1.08, MN 1.09, MN 1.10, MN 1.11, MN 1.12, MN 1.13, MN 1.14, MN 1.15, MN 1.16, MN 1.17 należy uwzględnić zagrożenie

nie powodziowe, tj. wyklucza się wprowadzanie kondygnacji podziemnych oraz częściowo zagłębionych a pierwszą kondygnację nadziemną należy posadowić na wysokości nie mniejszej niż +50 cm od naturalnego poziomu gruntu;

- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość działki nie będzie węższa niż 20 m.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN 2.01, MN 2.02, MN 2.03, MN 2.04, MN 2.05, MN 2.06, MN 2.07, MN 2.08, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo jednorodzinne**,  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
    - b) lokalizację usług agroturystycznych,
    - c) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
    - d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
    - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
    - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
  - 2) funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) parametry elewacji:
      - projektowane budynki mieszkalne – wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m oraz szerokość maksymalnie 20 m,
      - pozostałe projektowane obiekty – wysokość maksymalnie 12 m oraz szerokość maksymalnie 12 m,
      - obiekty istniejące – dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz szerokości,
    - b) dla nieruchomości położonych w granicach terenu MN 2.02 i MN 2.03 obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD 3.01, KDD 3.02 lub KDD 3.04;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość działki nie będzie węższa niż 20 m.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U 1.01, MN/U 1.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi komercyjne**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej i bliźniaczej,
  - b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
  - c) lokalizację usług agroturystycznych,
  - d) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
  - e) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
  - f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - g) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) parametry elewacji:

- projektowane budynki mieszkalne - wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m oraz szerokość maksymalnie 25 m,
- pozostałe projektowane obiekty - wysokość maksymalnie 12 m oraz szerokość maksymalnie 12 m,
- obiekty istniejące – dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz szerokości;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 1000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość działki nie będzie węższa niż 20 m.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U 2.01, MN/U 2.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi komercyjne**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej i bliźniaczej,
- b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
- c) lokalizację usług agroturystycznych,
- d) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- e) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,

f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,

g) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;

2) funkcje uzupełniające – mieszkalnictwo i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,

b) parametry elewacji:

- projektowane budynki mieszkalne – wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14 m oraz szerokość maksymalnie 22 m,
- pozostałe projektowane obiekty – wysokość maksymalnie 12 m oraz szerokość maksymalnie 25 m,
- obiekty istniejące – dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz szerokości,

c) dla nieruchomości położonych w granicach terenu MN/U 2.01 i MN/U 2.02 obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD 2.03;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 1500 m<sup>2</sup>,

b) szerokość działki nie będzie węższa niż 20 m.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U 3.01, MN/U 3.02, MN/U 3.03, MN/U 3.04, MN/U 3.05, MN/U 3.06, MN/U 3.07, MN/U 3.08**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo jednorodzinne oraz usługi komercyjne**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej i bliźniaczej,

b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,

c) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 3 dużych jednostek przeliczeniowych,

d) lokalizację usług agroturystycznych,

e) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,

f) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,

g) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,



- h) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) parametry elewacji:
- projektowane budynki mieszkalne – wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m oraz szerokość maksymalnie 20 m,
  - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 3.01, MN/U 3.02, MN/U 3.03, MN/U 3.04, MN/U 3.05, MN/U 3.06 - pozostałe projektowane obiekty – wysokość maksymalnie 12 m oraz szerokość maksymalnie 12 m,
  - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 3.07, MN/U 3.08 – pozostałe projektowane obiekty – wysokość maksymalnie 12 m oraz szerokość maksymalnie 35 m,
  - obiekty istniejące – dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz szerokości,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 3.03, MN/U 3.04, MN/U 3.05, MN/U 3.06, MN/U 3.07, należy uwzględnić zagrożenie powodziowe, tj. wyklucza się wprowadzanie kondygnacji podziemnych oraz częściowo zagłębionych a pierwszą kondygnację nadziemną należy posadzić na wysokości nie mniejszej niż +50 cm od naturalnego poziomu gruntu,
- c) ze względu na położenie terenu oznaczonego symbolem MN/U 3.08 w pobliżu wału powodziowego, należy uwzględnić wytyczne określone w odpowiednich aktach prawa – w szczególności dotyczące zapewnienia jego szczelności i stabilności – m. in. wykluczające wykonywanie obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpornej,
- d) od strony projektowanej drogi ekspresowej S-3, w ramach działki budowlanej, należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej według następujących zasad:
- dla terenu oznaczonego symbolem MN/U 3.02 należy wprowadzić pas zieleni o szerokości 10 m wzdłuż linii rozgraniczającej dany teren (od strony południowo-zachodniej),
  - dla terenów oznaczonych symbolami MN/U 3.07 i MN/U 3.08 należy wprowadzić pas zieleni o szerokości 15 m wzdłuż linii rozgraniczającej dany teren (od strony południowo-zachodniej),
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 1500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość działki nie będzie węższa niż 20 m.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/P 1.01, MN/P 1.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) funkcja wiodąca: **mieszkalnictwo jednorodzinne oraz produkcja**,  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej i bliźniaczej,
- b) lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych lub produkcji nieuciążliwej,
- c) lokalizację magazynów i składów wraz z niezbędną infrastrukturą,
- d) lokalizację usług podstawowych, w tym wydzielanie działek pod taką funkcję,
- e) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
- f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- g) lokalizację komunikacji wewnętrznej w tym placów manewrowych, parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) parametry elewacji:
- projektowane budynki mieszkalne – wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m oraz szerokość maksymalnie 20 m,
  - pozostałe projektowane obiekty – wysokość maksymalnie 14 m oraz szerokość maksymalnie 30 m,
  - obiekty istniejące – dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz szerokości,
- b) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być bezwzględnie utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone,
- c) dla nieruchomości położonych w granicach terenu MN/P 1.01 obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległej drogi oznaczonej symbolem KDD 2.01;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość działki nie będzie węższa niż 25 m.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **US 1.01**, **US 1.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) funkcja wiodąca: **usługi sportu i rekreacji**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację budynków, obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją,
  - b) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
  - c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej, parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację;
- 2) funkcje uzupełniające – usługi komercyjne nieuciążliwe;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
  - b) parametry elewacji:
    - wysokość maksymalnie 15 m oraz szerokość maksymalnie 40 m,
  - c) oprócz parametrów dotyczących dachów określonych w § 3 niniejszej uchwały dopuszcza się zastosowanie dachów o kątach nachylenia połąci 0–30°, dachów kolebkowych oraz dachów zielonych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 8000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość działki nie będzie węższa niż 20 m.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UKD 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) funkcja wiodąca: **obsługa komunikacji drogowej**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację urządzeń związanych z komunikacją drogową, w tym: parkingów, miejsc postojowych, dojazdów itp.,
  - b) lokalizację urządzeń, obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem i zabezpieczaniem ruchu,
  - c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane,

a wody opadowe powinny być odprowadzone i oczyszczone;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 1 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość działki nie będzie węższa niż 1 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 20 do 90 stopni.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **RM 1.01**, **RM 1.02**, **RM 1.03**, **RM 1.04**, dla na których obowiązują następujące ustalenia:

1) funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) prowadzenie produkcji rolniczej,
  - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 20 dużych jednostek przeliczeniowych,
  - c) lokalizację obiektów i budynków związanych z obsługą rolniczą,
  - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - e) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
  - f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - g) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 2) funkcje uzupełniające – usługi agroturystyczne;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) parametry elewacji:
    - projektowane budynki mieszkalne – wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m oraz szerokość maksymalnie 20 m,
    - pozostałe projektowane obiekty – wysokość maksymalnie 12 m oraz szerokość maksymalnie 35 m,
    - obiekty istniejące – dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz szerokości,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami RM 1.03, RM 1.04 należy uwzględnić zagrożenie powodziowe, tj. wyklucza się wprowadzanie kondygnacji podziemnych oraz częściowo zagłębionych a pierwszą kondygnację nadziemną należy posadzić na wysokości nie mniejszej niż +50 cm od naturalnego poziomu gruntu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **RM 2.01, RM 2.02, RM 2.03, RM 2.04, RM 2.05, RM 2.06, RM 2.07, RM 2.08, RM 2.09, RM 2.10, RM 2.11, RM 2.12, RM 2.13**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej,**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) prowadzenie produkcji rolniczej,
  - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych,
  - c) lokalizację obiektów i budynków związanych z obsługą rolniczą,
  - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - e) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
  - f) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - g) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 2) funkcje uzupełniające – usługi agroturystyczne;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) parametry elewacji:
      - projektowane budynki mieszkalne – wysokość maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m oraz szerokość maksymalnie 20 m,
      - pozostałe projektowane obiekty – wysokość maksymalnie 12 m oraz szerokość maksymalnie 35 m,
      - obiekty istniejące – dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz szerokości,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami RM 2.04, RM 2.05, RM 2.06, RM 2.07, RM 2.08, RM 2.09, RM 2.11, RM 2.12, RM 2.13 należy uwzględnić zagrożenie powodziowe, tj. wyklucza się wprowadzanie kondygnacji podziemnych oraz częściowo zagłębionych a pierwszą kondygnację nadziemną należy posadzić na wysokości nie mniejszej niż +50 cm od naturalnego poziomu gruntu,
  - c) ze względu na położenie terenu oznaczonego symbolem RM 2.13 w pobliżu wału powodziowego, należy uwzględnić wytyczne określone w odpowiednich aktach prawa – w szczególności dotyczące zapewnienia jego szczelności i stabilności – m. in. wykluczające wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odwietrznej,
  - d) od strony projektowanej drogi ekspresowej S-3, w ramach działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem RM 2.01 należy wprowadzić pas zieleni o szerokości 10 m wzdłuż linii rozgraniczającej dany teren (od strony południowo-wschodniej);
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **R 1.01, R 1.02, R 1.03, R 1.04, R 1.05, R 1.06, R 1.07, R 1.08, R 1.09, R 1.10**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy,**

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem wszelkiej zabudowy,
- b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem wszelkiej zabudowy,
- c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
- d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia – na zasadach określonych w odpo-

wiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;

- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **R 2.01, R 2.02, R 2.03, R 2.04, R 2.05, R 2.06, R 2.07, R 2.08**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą oraz produkcją rybacką (w tym stawów hodowlanych) z wykluczeniem wszelkiej zabudowy,
  - b) lokalizację usług agroturystycznych z wykluczeniem wszelkiej zabudowy,
  - c) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - d) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych oraz ochronę przed zalewaniem i podtapianiem obszarów rolnych oraz sąsiednich obszarów zainwestowanych – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
  - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **cmentarz**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację cmentarza wraz z infrastrukturą,
- b) lokalizację obiektów związanych z obsługą cmentarza, tj.: kaplice, miejsca gromadzenia odpadów itp.,
- c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,

d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,

- e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
  - f) lokalizację miejsc postojowych oraz dojazdów;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – parametry elewacji projektowanych obiektów – wysokość maksymalnie 12m oraz szerokość maksymalnie 12 m;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 1 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość działki nie będzie węższa niż 1 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75 do 90 stopni.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS 1.01, WS 1.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe wraz z urządzeniami przeciwpowodziowymi (kanał ulgi)**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu ochronę przed powodzią (na zasadach określonych przez Zarządcę cieków), w tym lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
  - c) lokalizację budowli drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez Zarządcę cieków,
  - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę cieków;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS 2.01, WS 2.02, WS 2.03, WS 2.04, WS 2.05**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe wraz z urządzeniami przeciwpowodziowymi (poza stałe ciekami wodnymi)**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieków oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych, w tym lokalizację obiektów i urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
  - b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
  - c) lokalizację budowli drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez Zarządcę cieków,
  - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę cieków;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **WS 3.01**, **WS 3.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **wody powierzchniowe wraz z urządzeniami przeciwpowodziowymi (wody stojące)**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację stawów rybnych oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością hodowlaną,
  - b) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie zbiornika wodnego,
  - c) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji zbiornika wodnego za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę zbiornika wodnego;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – nie określa się;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **elektroenergetyka**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
- b) lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów,
- c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,

- d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – uciążliwość urządzeń i obiektów zlokalizowanych na tym terenie nie może wykraczać poza granice nieruchomości;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnia wydzielanej działki minimum  $1 \text{ m}^2$ ,
    - b) szerokość działki nie będzie węższa niż 1 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 20 do 90 stopni.

19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **W 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **wodociągi**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę,
  - b) lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów,
  - c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
  - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu – uciążliwość urządzeń i obiektów zlokalizowanych na tym terenie nie może wykraczać poza granice nieruchomości;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnia wydzielanej działki minimum  $1 \text{ m}^2$ ,
    - b) szerokość działki nie będzie węższa niż 1 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 20 do 90 stopni.

20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **K 1.01**, **K 1.02**, **K 1.03**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **kanalizacja**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z odprowadzeniem i oczyszczaniem ścieków,
- b) lokalizację innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wykluczeniem urządzeń uciążliwych dla sąsiadujących terenów,
- c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,

- d) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielenie działek pod ww. urządzenia;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu -
  - a) uciążliwość urządzeń i obiektów zlokalizowanych na tym terenie nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości,
  - b) dla niniejszego terenu należy uwzględnić zagrożenie powodziowe;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia wydzielanej działki minimum 1 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość działki nie będzie węższa niż 1 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 20 do 90 stopni.

### § 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale II § 4, § 5, § 6 uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – droga główna ruchu przyśpieszonego (istniejąca droga krajowa nr 3)**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizację towarzyszących obiektów i budowli inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
  - c) lokalizację niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów tylko za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę drogi;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tzn. nie mniej niż 25 m,
    - b) szerokość jezdni min. 7 m;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL 1.01, KDL 1.02, KDL 1.03, KDL 1.04, KDL 1.05**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – drogi i ulice lokalne**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizację towarzyszących obiektów i budowli inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tzn. nie mniej niż 15 m,
    - b) szerokość jezdni minimalnie 6 m,
    - c) w przypadku realizacji projektu drogi ekspresowej S-3, na przecięciu dróg oznaczonych symbolami KDL 1.02, KDL 1.03 z powyższą drogą, należy wykonać skrzyżowanie bezkolizyjne na zasadach i za zgodą właściwych Zarządców obu dróg;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL 2.01, KDL 2.02, KDL 2.03**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – drogi i ulice lokalne**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizację towarzyszących obiektów i budowli inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tzn. nie mniej niż 12 m,
    - b) szerokość jezdni minimalnie 6 m,
    - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – drogi i ulice dojazdowe (istniejąca droga dojazdowa)**,  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
  - a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizację towarzyszących obiektów i budowli inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni minimalnie 6 m,
  - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD 2.01, KDD 2.02, KDD 2.03**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – drogi i ulice dojazdowe**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizację towarzyszących obiektów i budowli inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) funkcje uzupełniające - nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj. nie mniej niż 10 m,
    - b) szerokość jezdni minimalnie 6 m,
    - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD 3.01, KDD 3.02, KDD 3.03, KDD 3.04**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja publiczna – drogi i ulice dojazdowe**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji publicznej – drogowej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizację towarzyszących obiektów i budowli inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tzn. nie mniej niż 10 m,
    - b) szerokość jezdni minimalnie 6 m,
    - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu (trójkąt widoczności);
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 1.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji wewnętrznej – pieszo-jezdnej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizację towarzyszących obiektów i budowli inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
  - 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
    - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 6 m – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego komunikacyjnego,
    - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
  - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW 2.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji wewnętrznej – pieszo-jezdnej wraz z infrastrukturą,

- b) realizacja towarzyszących obiektów i budowli inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednorodnego ciągu pieszo-jezdnego komunikacyjnego,
  - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW 3.01, KDW 3.02, KDW 3.03, KDW 3.04, KDW 3.05, KDW 3.06**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ciągi pieszo-jezdne**,  
Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
  - a) lokalizację komunikacji wewnętrznej – pieszo-jezdnej wraz z infrastrukturą,
  - b) realizacja towarzyszących obiektów i budowli inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających – jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednorodnego ciągu pieszo-jezdnego komunikacyjnego,
  - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogami obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDWR 1.01, KDWR 1.02**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ważniejsze drogi dojazdowe do gruntów rolnych**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną, służącej jako dojazd do gospodarstw rolnych – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;

- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimalnie 8 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDWR 2.01**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) funkcja wiodąca: **komunikacja wewnętrzna – ważniejsze drogi dojazdowe do gruntów rolnych**,

Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną, służącej jako dojazd do gospodarstw rolnych – na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;

- 2) funkcje uzupełniające – nie określa się;
- 3) zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimalnie 6 m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

## Rozdział 4

### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale II § 4, § 5, § 6 uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z wodociągu wiejskiego – po rozbudowie.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:

- 1) dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny;
- 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych;



- 3) zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy), zostaną określone w warunkach przyłączenia;
  - 4) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru;
  - 5) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV i niskiego napięcia 0,4 kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe – zachowując charakter istniejącej sieci;
  - 6) dla linii elektroenergetycznej 110 kV należy przewidzieć wolny od zabudowy pas terenu o szerokości min. 35 m;
  - 7) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi – po uzyskaniu zgody właściciela sieci i właściciela gruntu, przez który będzie przebiegać trasa linii;
  - 8) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie stacji prefabrykowanej kontenerowej lub słupowej – w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
  - 9) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV, należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych;
  - 10) do działki przewidzianej pod budowę kontenerowej stacji transformatorowej należy uwzględnić dojazd od strony układu komunikacyjnego.
4. Zaostrzenie w energię cieplną – ogrzewanie indywidualne lub zdalczynne – z zastosowaniem następujących zasad:
- 1) zaleca się odnawialne źródła energii, tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp.), biomasa (w tym drewno);
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 90%;
  - 3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu węgla i jego pochodnych pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 80%.
5. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
6. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się następujące zasady:
- 1) dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków;
  - 2) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni oraz budowę przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach wyłączonych z zagrożenia powodziowego (obszar poza zasięgiem historycznej powodzi) jako rozwiązania tymczasowe do momentu wykonania sieci kanalizacyjnej;
  - 3) z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej należy bezwzględnie zaprzestać użytkowania szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, a obiekt podłączyć do wybudowanego systemu kanalizacyjnego;
  - 4) w terenach, na których nie ma warunków technicznych przyłączenia do kanalizacji systemowej (na obszarach poza zasięgiem historycznej powodzi), dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków oraz budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
7. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.
8. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego przebiegały w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do dróg terenach – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych – na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.

## Rozdział 5

### USTALENIA W ZAKRESIE LOKALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH ORAZ ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ ORAZ REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 10. Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:

- 1) tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w § 8 niniejszej uchwały;
- 2) tereny usług podstawowych, których zasady urządzania określono w § 7 niniejszej uchwały;
- 3) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, których zasady urządzania określono w § 7 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach wód powierzchniowych oraz usług sportu

i rekreacji, których zasady urządzania określono w § 7 niniejszej uchwały.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji usług podstawowych w terenach mieszkalnictwa – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 7 niniejszej uchwały – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.

4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej – pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w § 7 i § 8 oraz § 9 niniejszej uchwały – za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.

#### **§ 11. Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. Dopuszcza się prowadzenie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w terenach:

- 1) mieszkalnictwa, w granicach których dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu poszczególnych frag-

mentów zabudowy – zgodnie z zasadami określonymi w § 3 i § 7 niniejszej uchwały;

- 2) wód powierzchniowych oraz usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem „WS”, „US”, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu.

2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

### **Rozdział 6**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

##### **§ 12. Ustalenia końcowe**

1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art. 36 ust. 4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Paszowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Szczepan Eugeniusz Rojak*







Załącznik nr 2 do uchwały nr X/75/2011  
Rady Gminy Paszowice z dnia 24 listopada  
2011 r.

## **Rozstrzygnięcie**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Bolkowice MPZP BOLKOWICE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Paszowice odrzuca uwagę nr 1, złożoną dnia 29 września 2011 r. (wnoszący uwagę - Pan Maciej Suchorzewski), dotyczącą działki nr 5/5, obręb Bolkowice, z uwagi iż wnioskowane przeznaczenie działki byłoby sprzeczne z kierunkami wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które na przedmiotowym terenie przewidują funkcje „zabudowa mieszkalno - usługowa i zagrodowa, ogrody przydomowe”.

Załącznik nr 3 do uchwały nr X/75/2011  
Rady Gminy Paszowice z dnia 24 listopada  
2011 r.

## **Rozstrzygnięcie**

### **o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2001 r. nr 142, poz.1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Bolkowice MPZP BOLKOWICE będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy Paszowice.