

**UCHWAŁA NR -----**  
**RADY MIEJSKIEJ MIĘKINI**  
**Z DNIA -----**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów  
w gminie Miękinia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 40, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 977, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXII/397/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/417/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 września 2021 r. Rada Miejska Miękinia uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) dominanta architektoniczna;
  - 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 8) granica strefy „W” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych;
  - 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;

- 10) obiekty ujęte w wykazie zabytków;
- 11) wymiary w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Wymiary nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4.

W granicach obszaru objętego planem nie ustala się:

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

§ 5.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

Rozdział II  
Ustalenia ogólne

§ 6.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów :

- 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RZM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystyki– oznaczony symbolem MN-UT;
- 4) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– oznaczony symbolem U-MN;
- 5) teren usług kultury – oznaczony symbolem UK;
- 6) teren usług sporu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
- 7) teren zieleni urządzonej lub usług - oznaczony symbolem ZP-U;
- 8) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
- 9) tereny lasów - oznaczone symbolem L;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczony symbolem WS;
- 11) tereny elektroenergetyki – oznaczone symbolem IE;
- 12) teren drogi lokalnej - oznaczony symbolem KDL;
- 13) teren drogi dojazdowej - oznaczony symbolem KDD;
- 14) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW.

§ 7.

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

1. W granicach terenu zieleni urządzonej 1ZP występują 3 pomniki przyrody: okazy dębów szypułkowych *Quercus robur* objęte ochroną prawną uchwałą nr XXXVIII/362/18 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7.02.2018 r., poz. 602.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych typu „domów holenderskich”.
4. Ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.
5. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym nakazuje się stosowanie rozwiązań, w tym: konstrukcji opraw świetlnych, systemów regulujących moc oświetlenia, sposobu rozmieszczenia elementów oświetleniowych, które nie powodują nadmiernej emisji światła i nie są uciążliwe dla ludzi i zwierząt.
6. Ustala się następujące ograniczenia wysokości instalacji systemów fotowoltaicznych:
  - 1) sytuowanych na dachach budynków: w nie więcej niż 3 m,
  - 2) wolnostojących, sytuowanych na gruncie: nie więcej niż 5 m;
7. Ustala się zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:
  - 1) odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu;
  - 2) odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosowne zezwolenia.
8. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
  - 1) na terenach RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;

- 2) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach MN-UT i U-MN – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach UK i ZP-U– jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) na terenach US i ZP- jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8.

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

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - 1) zamek – decyzją nr 164/298 z dnia 3.02.1954r., 18.06.2003r.,
  - 2) zadrzewienie wokół zamku – decyzją nr A/3766/431/W z dnia 7.03.1979r.,
  - 3) zespół folwarczny – decyzją nr 198/A/03 z dnia 10.10.2003r.,  
dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.
2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla ochrony zespołu obronnego w granicach historycznego założenia z: zamkiem z fosą, mostem na fosie, zadrzewieniem wokół zamku i zespołem folwarcznym, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) należy zachowywać i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia, zieleń oraz poszczególne elementy;
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy jedynie w miejscach dawnej, udokumentowanej historycznie zabudowy;
  - 3) obiekty historyczne tworzące układ należy poddać rewaloryzacji, konserwacji i renowacji;
  - 4) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;
  - 5) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów;
  - 6) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 7) dla zespołu obronnego dodatkowo obowiązuje:
    - a) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynków i innych elementów historycznego układu,
    - b) obowiązuje zakaz podziałów geodezyjnych historycznego założenia,
    - c) historyczne obiekty małej architektury oraz wolnostojące zabytki ruchome należy zachować, konserwować i zabezpieczyć przed dewastacją;
  - 8) ustala się zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.
3. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
  - 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
  - 2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej miejscowości;

- 3) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;
  - 4) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
    - a) dla nowych budynków obowiązuje maksymalna wysokość 9m, w tym dwie kondygnacje nadziemne, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
    - b) w nowej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
    - c) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
    - d) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
    - e) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *siding*);
    - f) w elewacjach należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
  - 5) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m);
  - 6) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
  - 7) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
  - 8) ustala się zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
  - 9) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejąca zieleń, układ dróg i cieków wodnych.
4. Obiekty o walorach historycznych ujęte w ewidencji zabytków:
- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się:
    - a) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Główna 10 (daw. Wojnowice 5),
    - b) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Główna 12 (daw. Wojnowice 6),
    - c) budynek gospodarczy – ul. Główna 14 (daw. Wojnowice 7),
    - d) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Główna 16 (daw. Wojnowice 8),
    - e) budynek gospodarczy – ul. Główna 16 (daw. Wojnowice 8),
    - f) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Główna 18 (daw. Wojnowice 9),
    - g) budynek mieszkalny – ul. Główna 20 (daw. Wojnowice 10),
    - h) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Słoneczna 10 (daw. Wojnowice 12),
    - i) budynek gospodarczy – ul. Słoneczna 10 (daw. Wojnowice 12),
    - j) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Akacyjowa 9 (daw. Wojnowice 13),
    - k) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Akacyjowa 10 (daw. Wojnowice 14),
    - l) budynek mieszkalny – ul. Akacyjowa 7 (daw. Wojnowice 15),
    - m) budynek gospodarczy – ul. Akacyjowa 7 (daw. Wojnowice 15),

- n) budynek mieszkalny – ul. Akacyjowa 5 (dawn. Wojnowice 16),
  - o) budynek mieszkalny – ul. Główna 22 (dawn. Wojnowice 20),
  - p) budynek mieszkalny – ul. Główna 26 (dawn. Wojnowice 21),
  - q) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Główna 26 (dawn. Wojnowice 21),
  - r) stacja transformatorowa - na rozwidleniu dróg w pn. części wsi
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych oraz historyczny rodzaj pokrycia dachów tj. dachówka ceramiczna w matowym kolorze ceglastym;
  - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - g) należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.
5. Zabytkowy szpaler drzew: ustala się ochronę zabytkowego szpalera drzew polegającą na ochronie drzewostanu przed likwidacją; dopuszcza się cięcia sanitarne oraz uzupełnianie układu zieleni gatunkami odpowiadającymi historycznym nasadzeniom.
6. Stanowiska archeologiczne:
- 1) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony zabytków archeologicznych dla ochrony stanowiska archeologicznego nr 4/20/78-26 AZP: zamek, chronologia: późne średniowiecze, w której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
    - a) ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
    - b) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych i konserwację zachowanych zabytkowych fragmentów celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
    - c) dopuszczalne prace należy wykonywać zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych;
  - 2) granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne:
    - a) nr 5/21/78-26 AZP : ślad osadnictwa, chronologia: XIV w.
    - b) nr 8/24/78-26 AZP: osada, chronologia: XIII –XIV w.,dla których obowiązują następujące wymagania konserwatorskie
    - obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
    - w obrębie i w zasięgu stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z

pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenach dróg publicznych KDL i KDD:

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

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się granic obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
3. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
  - 1) w granicach terenów: MN i MN-UT: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) w granicach terenu U-MN: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) w granicach terenu US: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt. 1 – 3 pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzoną i parkingi: 4 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
  - 1) w granicach terenów: MN i MN-UT: 20 m;
  - 2) w granicach terenu U-MN: 25 m;
  - 3) w granicach terenu US: 30 m;
  - 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek w granicach terenów wymienionych w pkt. 1 - 3 pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzoną i parkingi: 2 m.
5. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

§ 11.

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

Ustala się zakaz zabudowy na terenach lasu oznaczonych symbolami: 1L i 2L.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:
  - 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami klasy lokalnej KDL oraz klasy dojazdowej KDD;
  - 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalna szerokość pasa drogowego 8m, a w przypadku, jeśli droga obsługuje nie więcej niż 6 budynków jednorodzinnych dopuszcza się 6m,
    - b) dla dróg nieprzelotowych ustala się zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5m na 12,5m,
    - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować ścięcia na trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m;

- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki MN-UT oraz usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U-MN:
    - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, w tym w zabudowie zagrodowej,
    - 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym oraz dla agroturystyki,
  - b) na terenie zieleni urządzonej lub usług ZP-U: 1 miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (w tym miejsca parkingowe służące również obsłudze terenu usług kultury 1UK),
  - c) na terenie US: 1 miejsce parkingowe na każde 500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji,
- 4) nie ustala się obowiązku wyznaczenia miejsc parkingowych na terenie elektroenergetyki 1IE oraz na terenie usług kultury 1UK;
- 5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;
- 6) miejsca parkingowe należy realizować jako terenowe, podziemne lub wbudowane w budynek;
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna:
  - 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) dopuszcza się dystrybucyjną infrastrukturę techniczną na terenach niewymienionych w pkt 1 pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 3) nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne.
3. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
4. Odprowadzanie ścieków:
  - 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki.
5. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - 1) do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 2) w granicach poszczególnych działek budowlanych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się obowiązek realizacji zbiorników do gromadzenia wód opadowych; dopuszcza się łączenie zbiorników do gromadzenia wód opadowych dla kilku działek budowlanych;
  - 4) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
6. Elektroenergetyka:
  - 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;



- 3) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
7. Zaopatrzenie w gaz:
  - 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - 3) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500kW z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. Gospodarka odpadami: odpady komunalne oraz odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 13.

Ustala się w granicach obszaru objętego planem stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01% dla terenów KDL, KDD, KDW, ZP, US oraz w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział III  
Ustalenia szczegółowe

§ 14.

Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM i 2RZM, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) agroturystyka;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych typu bliźniaczego i szeregowego;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,40;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
  - 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o

- spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglonym;
- 8) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu;
  - 9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

#### § 15.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi w budynku mieszkalnym w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, obsługi turystyki oraz działalność biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych typu bliźniaczego i szeregowego;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,30,
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej: nie więcej niż 0,35,
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
  - 7) geometria dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglonym,
    - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 35° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglonym,
  - 8) poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dachy jednospadowe;
  - 9) poza strefą „B” dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
  - 10) istniejące budynki przekraczające dwie kondygnacje nadziemne lub wysokość 9m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości, formy i pokrycia dachu;

- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 16.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-UT, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa z zakresu określonego w ust 1 pkt 3 i w ust. 2 pkt 3;
  - 3) usługi turystyki: pensjonaty, hotele, pola namiotowe, kempingi.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) zabudowa zagrodowa – dopuszcza się wyłącznie zachowanie zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu;
  - 2) agroturystyka w istniejącej zabudowie zagrodowej;
  - 3) usługi w zakresie: gastronomii oraz wbudowane w budynek mieszkalny usługi z zakresu: handlu detalicznego, rzemiosła usługowego, kultury, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej oraz działalność biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
  - 4) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 5) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
  - 6) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych typu bliźniaczego i szeregowego;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej = 0,35,
      - dla zabudowy usług turystyki = 0,50;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie więcej niż 0,30,
    - b) dla zabudowy usług turystyki = 0,10;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze, z zastrzeżeniem lit c,
    - c) w granicach terenu 1MN-UT, poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się utrzymanie dominanty architektonicznej zabudowy w formie kopuły obserwatorium astronomicznego o wysokości nie większej niż 15 m i liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż trzy;
  - 7) geometria dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 35° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem lit c,
  - b) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - c) dla dominanty architektonicznej obserwatorium astronomicznego dopuszcza się dach o kształcie kopuły;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>.

#### § 17.

Wyznacza się teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-MN, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, obsługi turystyki (hotele, pensjonaty) oraz działalność biur i agencji z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa z zakresu określonego w pkt 1;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
  - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych typu bliźniaczego i szeregowego;
  - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,80;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,40;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9m,
    - b) dopuszcza się zachowanie wysokości dawnej, historycznej zabudowy oraz odtworzenie wysokości zabudowy w miejscu dawnej zabudowy w przypadku jej likwidacji,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
  - 7) geometria dachów: dachy symetryczne dwuspadowe, w tym dwuspadowe naczółkowe, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym.

#### § 18.

Wyznacza się teren usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem 1UK, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) usługi kultury;
  - 2) usługi turystyki: hotele, pensjonaty;
  - 3) usługi nauki, oświaty i edukacji;

2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) administracja;
  - 2) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki;
  - 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
  - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 5,0,
    - b) maksymalny = 6,0;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 1,0;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy, geometria dachów: obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej wynikające z objęcia terenu i obiektu wpisem do rejestru zabytków, zgodnie z § 8 ust 1 uchwały oraz z przepisów odrębnych.

#### § 19.

Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi kultury;
  - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
  - 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
  - 4) parkingi;
  - 5) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 0,50;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,40;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6m,
    - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków: nie może przekraczać dwóch;
  - 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o kącie nachylenia połączeń od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym,
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 20.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) usługi w zakresie: kultury, oświaty i edukacji, obsługi turystyki (pensjonaty, hotele), handlu detalicznego, gastronomii;
  - 3) administracja.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

- 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna;
  - 3) parkingi, w tym dla obsługi terenu 1UK;
  - 4) dojazd do terenu 1UK i 1ZP;
  - 5) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,01,
    - b) maksymalny = 1,6;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,30;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9m,
    - b) dopuszcza się zachowanie wysokości dawnej, historycznej zabudowy oraz odtworzenie wysokości zabudowy w miejscu dawnej zabudowy w przypadku jej likwidacji,
    - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
  - 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym.
4. Obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej wynikające z objęcia terenu wpisem do rejestru zabytków, zgodnie z § 8 ust 1 uchwały oraz z przepisów odrębnych.

#### § 21.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) dodatkowo na terenach 2ZP, 3ZP, 4ZP: plenerowe urządzenia sportu i rekreacji w tym: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną lub trawiastą, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) na terenie 1ZP: dojazd do terenu 1UK;
  - 2) infrastruktura techniczna - wyłącznie podziemna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) dopuszcza się wyłącznie lokalizację wiat rekreacyjnych lub edukacyjnych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,04;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,04;
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80%;
  - 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
    - a) wysokość wiat: nie większa niż 5m,
    - b) wysokość budowli niewymienionych w lit a: nie większa niż 5m,
  - 7) geometria dachów wiat: dachy symetryczne, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym,
4. W granicach terenu 1ZP obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej wynikające z objęcia wpisem do rejestru zabytków, zgodnie z § 8 ust 1 uchwały oraz z przepisów odrębnych.

§ 22.

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

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

§ 23.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – zabytkowa fosa wokół zamku.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) przejazdy, przepusty;
  - 2) dystrybucyjna infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej wynikające z objęcia terenu wpisem do rejestru zabytków, zgodnie z § 8 ust 1 uchwały oraz z przepisów odrębnych.

§ 24.

Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1IE i 2IE, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacje transformatorowe).
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny = 0,
    - b) maksymalny = 0,90;
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,90;
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: nie większa niż 6m;
  - 5) geometria dachów:
    - a) w granicach terenu 1E: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej,
    - b) w granicach terenu 2E: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38° do 45°, kryty dachówką w matowym kolorze ceglстым;
  - 6) dopuszcza się lokalizacje zabudowy w odległości 1,5 od granic terenu.

§ 25.

Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, dla której ustala się:

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

§ 26.

Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla której ustala się:

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

§ 27.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 28.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miękini.

§ 29.

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



Załącznik nr 2  
do uchwały nr -----  
Rady Miejskiej Miękinia  
z dnia -----

#### ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

Załącznik nr 3  
do uchwały nr -----  
Rady Miejskiej Miękinia  
z dnia -----

**ROZSTRZYGNIECIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia podczas wyłożenia do publicznego wglądu

.....  
.....  
.....  
.....

Załącznik nr 4  
do uchwały nr -----  
Rady Miejskiej Miękini  
z dnia -----

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

*Plik GML.*

**Uzasadnienie**  
**do uchwały nr -----**  
**Rady Miejskiej Miękinia**  
**z dnia -----**

**sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, ze zm.).**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXII/397/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia.
2. W granicach obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia nie obowiązują aktualnie ustalenia żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem części terenów lasów (L) objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Mrozów-rola i lasy” w gminie Miękinia uchwalonym uchwałą nr XXII/267/20 Rady Gminy Miękinia z dnia 31 sierpnia 2020 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 9.09.2020r., poz. 5029.
3. Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miękinia uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/417/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 września 2021 r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587, ze zm.).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie:
  - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
  - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220kV,
  - 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
  - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:  
Sporządzenie nowego planu miejscowego ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy. Ustalenia planu miejscowego wprowadzają zapisy porządkujące przestrzeń w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Wojnowice.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
    - c) do planu miejscowego nie było potrzeby uzyskania dodatkowych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:  
Ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków (zamek z fosą, most na fosie, zadrzewienie wokół zamku i zespół folwarczny) oraz ujętych w ewidencji zabytków. W celu ochrony zabytkowego układu przestrzennego zamku na fosie oraz założenia parkowego z zabudową folwarczną wyznaczono strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, a dla ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Wojnowice wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych oraz objęto ochroną udokumentowane stanowiska archeologiczne.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:
    - a) w planie miejscowym ustalono jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
      - na terenach RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;
      - na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
      - na terenach MN-UT i U-MN – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- na terenach UK i ZP-U – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - na terenach US i ZP- jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz potrzeby osób niepełnosprawnych,
  - d) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
  - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalne: „Gazeta Wrocławska” z dn. 27 września 2021 r.
    - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 27 września do 18 października 2021 r.
  - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej i przewidują możliwość jej rozbudowy.
  - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym: została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
  - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977, ze zm.) – zgodnie z wykonaną „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miękinia, przyjętą uchwałą Nr XLVI/507/18 Rady Gminy Miękinia z dnia 26 października 2018 r., na obszarach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe należy sukcesywnie podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów, w celu pełnego pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Podjęcie uchwały Nr XXXII/397/21 Rady Gminy Miękinia z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Wojnowice w obrębie geodezyjnym Mrozów w gminie Miękinia spełnia to zalecenie.
8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: zgodnie z ustaleniami planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
- 1) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 2) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 3) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).