

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI GNIEWOMIROWICE,  
GMINA MIŁKOWICE, MPZP GNIEWOMIROWICE**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY MIŁKOWICE  
Z DNIA .....**

Miłkowice, listopad 2023 r.

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY MIŁKOWICE  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Gniewomirowice, gmina Miłkowice, MPZP GNIEWOMIROWICE.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LI/401/2018 Rady Gminy Miłkowice z dnia 14 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Gniewomirowice, gmina Miłkowice, MPZP GNIEWOMIROWICE, po stwierdzeniu, iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice, wprowadzonego uchwałą Nr XXXIII/222/2021 Rady Gminy Miłkowice z dnia 26 sierpnia 2021 r. Rada Gminy Miłkowice uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Gniewomirowice, gmina Miłkowice, MPZP GNIEWOMIROWICE - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.**

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3.**

Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) zabytkowy obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków - zabytkowy park;
- 7) zabytkowe obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków - zespoły historycznej zabudowy;
- 8) historyczny układ ruralistyczny wsi wpisany do gminnej ewidencji zabytków, tożsamy ze strefą obserwacji archeologicznej;

- 9) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 10) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych;
- 11) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: MN, MW, RM, MN/U, PEF, RU, US, IT-E, IT-K, ZP, ZP/WS, ZL, R, RZ, ZN/WS, WP, WS, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW.

#### § 4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1;
- 3) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki o funkcji garażowej lub gospodarczej, za wyjątkiem budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej;
- 4) **objektach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze;
- 5) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 8°;
- 6) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii);
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać: zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków, słupy podcieni budynków oraz słupy konstrukcyjne wiat;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu uzupełniające jego przeznaczenie podstawowe. przy czym na działkach przeznaczonych pod zabudowę:
  - powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu, musi być mniejsza niż powierzchnia gruntu związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego terenu,
  - powierzchnia zabudowy budynku związanego ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia uzupełniającego terenu, musi być mniejsza niż powierzchnia budynku związana ze sposobem zagospodarowania terenu w ramach ustalonego w planie przeznaczenia podstawowego terenu,
 z zastrzeżeniem, że o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej, zagospodarowanie związane z przeznaczeniem uzupełniającym terenu nie może stanowić samodzielnej funkcji na działce oraz jest możliwe do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji zagospodarowania związanego z przeznaczeniem podstawowym (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, których realizacja może nastąpić przed realizacją przeznaczenia podstawowego);
- 11) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe zewnętrzne oraz miejsce postojowe w garażu;
- 12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć niekomercyjne usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie obsługi administracyjnej, oświaty, kultury – w tym usługi sakralne, usługi opieki zdrowotnej i społecznej, ochrony i bezpieczeństwa mieszkańców oraz usługi związane z innymi celami publicznymi określonymi w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu;
- 13) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi prowadzone przez podmioty gospodarcze mające na celu uzyskanie zysków finansowych;
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi nadziemnych części budynków

zlokalizowanych na działce budowlanej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie wliczając: schodów i ramp zewnętrznych, tarasów, zadaszeń i okapów dachu.

## § 5.

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) tereny oznaczone symbolem **MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) tereny oznaczone symbolem **RM - tereny zabudowy zagrodowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i obiektami pomocniczymi, budowlami rolniczymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 4) tereny oznaczone symbolem **MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej z zakresu usług komercyjnych, z dopuszczeniem budynków usługowych z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi, wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami pomocniczymi, budynkami magazynowymi związanymi z prowadzoną działalnością usługową, placami związanymi z prowadzoną działalnością usługową oraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 5) tereny oznaczone symbolem **PEF - tereny elektrowni słonecznych** – tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 6) tereny oznaczone symbolem **RU - tereny ośrodków produkcji rolnej** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów związanych z produkcją rolną wraz z towarzyszącymi budynkami i obiektami składowymi i magazynowymi, budynkami i obiektami pomocniczymi, budowlami rolniczymi, infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami związanymi z produkcją energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW pozyskiwanej z energii słonecznej, placami składowymi i manewrowymi oraz parkingami;
- 7) tereny oznaczone symbolem **US - tereny sportu i rekreacji** – tereny przeznaczone pod lokalizację budowli i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, wiat rekreacyjnych oraz i budynku szatni oraz zaplecza gospodarczo – sanitarnego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 8) teren oznaczony symbolem **IT-E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** – teren przeznaczony pod lokalizację obiektów, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 9) tereny oznaczone symbolem **IT-K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja** – tereny przeznaczone pod lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 10) tereny oznaczone symbolem **ZP - tereny zieleni parkowej** – ogólnodostępne tereny zieleni parkowej;
- 11) teren oznaczony symbolem **ZP/WS - teren zieleni parkowej oraz wód stojących** – ogólnodostępny teren zieleni parkowej oraz zbiorników wodnych wraz ze strefą brzegową, stanowiących elementy założenia parkowego;
- 12) tereny oznaczone symbolem **ZL - teren lasów i gruntów leśnych** – teren przeznaczony do celów prowadzenia gospodarki leśnej;
- 13) tereny oznaczone symbolem **R - tereny rolnicze** – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego oraz budowli rolniczych;
- 14) tereny oznaczone symbolem **RZ - tereny rolnicze z zadrzewieniami** – tereny gruntów rolnych wraz z zielenią wysoką i średnią, stanowiące obudowę biologiczną cieków i zbiorników wodnych, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracyjnych, stawów hodowlanych, dróg transportu rolnego;
- 15) tereny oznaczone symbolem **WP - tereny wód płynących** – tereny cieków naturalnych, kanałów oraz rowów wraz z urządzeniami wodnymi oraz drogowymi obiektami inżynierskimi w miejscach krzyżowania się z terenami dróg publicznych, wewnętrznych oraz dróg transportu rolnego;
- 16) teren oznaczony symbolem **WS - teren wód stojących** – teren zbiornika wodnego wraz ze strefą brzegową;

- 17) tereny oznaczone symbolem **ZN/WS** - **tereny zieleni nieurządzonej oraz wód stojących** – zieleni nieurządzonej oraz zbiorników wodnych wraz ze strefą brzegową;
- 18) tereny oznaczone symbolem **KDG** - **tereny drogi publicznej – droga klasy „G” głównej** – teren stanowiące część pasa drogowego drogi publicznej klasy G;
- 19) teren oznaczony symbolem **KDZ** - **teren drogi publicznej – droga klasy „Z” zbiorczej** – teren pasa drogowego drogi publicznej klasy Z, z możliwością realizacji towarzyszących dróg rowerowych wraz z urządzeniami wodnymi oraz drogowymi obiektami inżynierskimi w miejscach krzyżowania się z terenami wód powierzchniowych płynących;
- 20) tereny oznaczone symbolem **KDL** - **tereny dróg publicznych – drogi klasy „L” lokalnej** – tereny pasów drogowych dróg publicznych klasy L, z możliwością realizacji towarzyszących dróg rowerowych wraz z urządzeniami wodnymi oraz drogowymi obiektami inżynierskimi w miejscach krzyżowania się z terenami wód powierzchniowych płynących;
- 21) tereny oznaczone symbolem **KDD** - **tereny dróg publicznych – drogi klasy „D” dojazdowej** – tereny pasów drogowych dróg publicznych klasy D, z możliwością realizacji towarzyszących dróg rowerowych wraz z urządzeniami wodnymi oraz drogowymi obiektami inżynierskimi w miejscach krzyżowania się z terenami wód powierzchniowych płynących;
- 22) tereny oznaczone symbolem **KDW** - **tereny dróg wewnętrznych** – tereny pasów drogowych dróg wewnętrznych, z możliwością realizacji towarzyszących dróg rowerowych, wraz z urządzeniami wodnymi oraz drogowymi obiektami inżynierskimi w miejscach krzyżowania się z terenami wód powierzchniowych płynących.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### § 6.

W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) od strony południowo – zachodniej, w odległości:
    - 10,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej w terenach: 1.MN, 2.MN, 3.MN,
    - 25,0m od krawędzi jezdni drogi krajowej w terenie 2.RU,
  - b) od terenu oznaczonego symbolem KDZ, w odległości:
    - 5,0m - od linii rozgraniczających terenów: 2.MN, 2.MN/U,
    - 8,0m od krawędzi jezdni - w pozostałych terenach,
  - c) od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KDL, w odległości 5,0m,
  - d) od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KDD, w odległości:
    - 8,0m - w terenie 3.RM,
    - 4,0m - w terenach: 1.MW, 2.MW i 3.MW,
    - 5,0m - w pozostałych terenach,
  - e) od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KDW, w odległości:
    - od 3,0m do 3,5m - w terenie 3.MW,
    - 4,0m - w terenach: 2.MW i 3.MW,
    - 5,0m - w pozostałych terenach;
- 2) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków i wiat oraz rozbudowywanych części istniejących budynków i wiat;
- 3) dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) za zgodne z planem uznaje się remont, odbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu niezgodnej z ustaleniami określonymi w planie, bez konieczności dostosowywania formy dachu budynku do ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 5 i 6;
- 5) w przypadku rozbudowy, nad rozbudowywanymi częściami budynków należy stosować dachy o geometrii odpowiadającej formie dachu budynku rozbudowywanego, za wyjątkiem następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, werand i wiatrołapów;
- 6) w przypadku remontu lub przebudowy dachu istniejących budynków, niewpływającej na jego geometrię, dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachu oraz jego pokrycia;
- 7) za zgodne z planem uznaje się realizację lukarn oraz okien połaciowych;

- 8) ustalenia szczegółowe w zakresie geometrii dachu, określone w Rozdziale III, nie dotyczą nowych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następującą geometrię dachu: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości zabudowy nie dotyczą masztów i budowli infrastruktury technicznej, dla której ustala się maksymalną wysokość wynoszącą 45,0m;
- 10) ustala się maksymalną wysokość nowych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej wynoszącą 6,0m;
- 11) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków, dotyczą głównych połaci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, garaży wbudowanych w bryłę budynku, werand i wiatrołapów;
- 12) ustala się obowiązek zachowania ciągłości istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich zarurowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>;
- 14) w budynkach usługowych realizowanych w terenach MN/U, dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych lub przeznaczenie ich w całości na cele mieszkalne w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 15) w ramach infrastruktury towarzyszącej, dopuszcza się instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii):
  - a) w postaci instalacji fotowoltaicznych – z ograniczeniem mocy do 150 kW,
  - b) w postaci urządzeń wykorzystujących energię wiatru – z ograniczeniem mocy do 5 kW.

## § 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
  - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone symbolem MW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zamieszkania zbiorowego,
  - c) oznaczone symbolem RM – zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) oznaczone symbolami: MN/U – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - e) oznaczone symbolami: US – zaliczone do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, a także obiektów handlu hurtowego, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem RM ustala się zakaz hodowli przekraczającej wartość 10 DJP;
- 4) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową oraz produkcyjną, nie mogą przekraczać granic nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny.

## § 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obejmuje się ochroną, następujące obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) mostek kamienny nad ciekim wodnym Lubiakówka,
  - b) budynek inwentarski w zagrodzie nr 6,
  - c) budynek mieszkalny w zagrodzie nr 6,
  - d) stodoła w zagrodzie nr 6,
  - e) stodoła w zagrodzie nr 7,
  - f) młyn z budynkiem mieszkalnym nr 7,
  - g) budynek inwentarski w zagrodzie nr 14,
  - h) budynek mieszkalno – gospodarczy w zagrodzie nr 14,
  - i) stodoła w zagrodzie nr 14,
  - j) budynek mieszkalny nr 18,

- k) budynek gospodarczy w zagrodzie nr 22,
  - l) budynek mieszkalno – gospodarczy w zagrodzie nr 22,
  - m) mur w zagrodzie nr 22,
  - n) stodoła w zagrodzie nr 22,
  - o) szkoła ewangelicka, ob. budynek mieszkalny nr 31,
  - p) budynek gospodarczy w zagrodzie nr 32,
  - r) budynek mieszkalny w zagrodzie nr 32,
  - s) dworski dom mieszkalny urzędników (wg Knie), dom zarządcy w zespole folwarku, ob. budynek mieszkalny nr 46,
  - t) budynek inwentarski I w zespole folwarku, ob. nieużytkowany nr 46, 47,
  - u) budynek inwentarski II w zespole folwarku, ob. nieużytkowany nr 46, 47,
  - w) stodoła w zespole folwarku (po 1945), ob. nieużytkowany nr 46, 47,
  - z) budynek mieszkalny nr 49;
- 2) w odniesieniu do obiektów o których mowa w pkt 1, obowiązują ustalenia:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej formy architektonicznej budynku: wysokości, kształtu i formy dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, historycznej kolorystyki i wyglądu elewacji: kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, a także oryginalnych konstrukcji murów, oryginalnych drewnianych ganków i balkonów,
  - b) obowiązuje utrzymanie formy stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem poniższych zasad:
    - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów, z zakazem stosowania podziałów imitujących szprosy wewnątrz szyb,
    - obowiązuje stosowanie historycznej, jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w danym budynku,
    - w przypadku zachowanej ozdobnej drewnianej stolarki okiennej, należy ją zachować lub odtworzyć,
    - w przypadku zachowanej zabytkowej stolarki drzwiowej, należy ją zachować lub odtworzyć,
  - c) zakazuje się umieszczania elementów technicznych wyposażenia budynków na frontowych elewacjach i połaciach dachowych,
  - d) zakazuje się stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach budynków: sidingu, okładzin z płytek kamiennych i ceramicznych, okładzin drewnianych i drewnopodobnych, a także ocieplania od zewnątrz budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny materiał elewacji,
  - e) obowiązuje stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, malowanych monochromatycznie;
- 3) na obszarze planu występuje wyznaczony na rysunku planu zabytkowy obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków - zabytkowy park (XIX w. XIX/XX w.), w granicach którego:
- a) ustala się nakaz zachowania, wyeksponowania i odtwarzania elementów historycznego układu przestrzennego, zieleni, układu wodnego,
  - b) ustala się zakaz sytuowania obiektów kubaturowych;
- 4) na obszarze planu występują zabytkowe obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków - zespoły historycznej zabudowy:
- a) zabytkowy zespół folwarczny (1 poł. XIX w., 2 poł. XIX w., XIX/XX w.),
  - b) zagroda nr 14 (przed 1841 r., ok. 1890 r., XIX/XX w.),
  - c) zagroda nr 6a (pocz. XX w.),
  - d) zagroda nr 22 (1900 r.);
- 5) na obszarach o których mowa w pkt 4, obowiązuje:
- a) ustala się nakaz zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego,
  - b) ustala się zakaz sytuowania obiektów kontenerowych pełniących funkcję gastronomiczną, handlową, usługową, techniczną,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wyłącznie w miejscu nieistniejących obiektów historycznych lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy;
- 6) w granicach wyznaczonego na rysunku planu, układu ruralistyczny wsi wpisanego do gminnej ewidencji zabytków:

- a) obowiązuje nakaz wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni,
- b) obowiązuje zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
- c) obowiązuje zachowanie spójnej kompozycji z istniejącą częścią budynku, w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji oraz masztów,
- e) dopuszcza się lokalizację wolnostojących silosów na zapleczu zabudowy, o maksymalnej wysokości wynoszącej 15,0m,
- f) dla nowych budynków lokalizowanych na obszarze zabytkowego układu ruralistycznego, ustala się:
  - nakaz lokalizacji budynków w układzie szczytowym lub kalenicowym względem drogi,
  - zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła, dopuszcza się filary o przekroju prostokąta, kwadratu,
  - zakaz stosowania facjat lub lukarn o falistych dachach (w kształcie wycinka elipsy lub koła),
  - zakaz stosowania wieżyczek i baszt,
  - zakaz wykończenia elewacji nieotynkowanymi balami drewnianymi oraz sztucznymi okładzinami typu siding,
  - nakaz stosowania tynku na elewacjach, z dopuszczeniem cegły klinkierowej w kolorze ceglastym lub czerwonym,
  - zakaz montażu okien bez podziałów,
  - sposób kształtowania geometrii dachu określony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, z dopuszczeniem realizacji facjat, lukarn, naczółków oraz okien tzw. „wole oko”, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 6 pkt od 4 do 8 oraz pkt 10,
  - nakaz stosowania pokrycia dachowego w budynkach mieszkalnych i usługowych w postaci dachówki ceramicznej w matowym kolorze ceglastym lub czerwonym, zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 6 pkt 6,
  - w pozostałych budynkach, w przypadku pokrycia dachowego z blach, ustala się nakaz stosowania matowych kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego lub naturalnej blachy, zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 6 pkt 6;
- 7) ustala się wyznaczoną na rysunku planu, strefę obserwacji archeologicznej, tożsamą z układem ruralistycznym wsi wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, w obrębie której ochronie konserwatorskiej podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem;
- 8) na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) nr 1/1 AZP 77-19 – epoka brązu V-halsztat / osada,
  - b) nr 10/43 AZP 77-19 – późne średniowiecze – okres nowożytny XIV-XVI / ślad osadnictwa, pradzieje / ślad osadnictwa,
  - c) nr 13/48 AZP 77-19 – późne średniowiecze – okres nowożytny XIV-XVI / ślad osadnictwa; epoka brązu / osada?,
  - d) nr 17/52 AZP 77-19 – późne średniowiecze – okres nowożytny XIV-XVI / osada; pradzieje / ślad osadnictwa,
  - e) nr 18/54 AZP 77-19 – chronologia nieokreślona / osada; pradzieje / osada,
  - f) nr 19/55 AZP 77-19 – późne średniowiecze – okres nowożytny XIV-XVI / ślad osadnictwa; pradzieje / osada,
  - g) nr 6/6 AZP 77-19 – średniowiecze / osada; wczesne średniowiecze / osada,
  - h) nr 8/9 AZP 77-19 – epoka brązu / cmentarzysko ciałopalne;
- 9) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 8, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje przeprowadzenie postępowania w zakresie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 9.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 800m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 18m;



- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna terenu, ustala się na 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustalenia określone w pkt 1 - 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi wewnętrzne.

## **§ 10.**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy przekraczającej 500 kW, negatywne oddziaływanie inwestycji nie może wykraczać poza granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, a także obowiązuje montaż instalacji fotowoltaicznych w sposób wykluczający powstanie negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi;
- 2) wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych, której granice przebiegają w odległości 20,0 m od terenów kolejowych, w obrębie której obowiązują szczególne warunki i ograniczenia w sposobie ich zagospodarowania, w zakresie lokalizacji: budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania prac ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych związanych z transportem kolejowym.

## **§ 11.**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej dystrybucyjnej;
- 2) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się sposób zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji ujęć własnych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej lub z instalacji zbiornikowej,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz ustaleń określonych w § 8 pkt 6 lit. d),
  - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie budynków w ciepło: w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w zakresie ochrony powietrza, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, biopaliwach drewnie i węgla - przy zastosowaniu technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a także z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

## § 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową nr: 261 ID wpiętą do drogi krajowej nr 94;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, których lokalizację dopuszczono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
  - a) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, dla których ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 5,0 m,
  - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych o długości przekraczającej 50m, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;
- 4) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego - jednak nie mniej niż 1 stanowisko,
  - b) dla budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 2 stanowiska, a w przypadku usług warsztatowych – 1 stanowisko postojowe przypadające na każde stanowisko warsztatowe,
  - c) dla budynków magazynowych: 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 1 stanowisko;
- 5) dla budynków lub terenów, dla których obowiązujące przepisy ustalają taką konieczność: ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynoszącą min. 1 stanowisko przypadające na każde 10 stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, realizowane jako stanowisko zewnętrzne lub garażowe, a w przypadku dróg publicznych w strefach zamieszkania i strefach ruchu, ilość stanowisk należy realizować w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

## § 13.

W zakresie obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDGZ stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, IT-E, IT-K, US stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania krajobrazu**

## § 14.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1.MN do 20.MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) drogi wewnętrzne,
    - b) infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) w przypadku podziału na działki budowlane, z wyjątkiem działek wydzielanych dla potrzeb powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą:
  - 800m<sup>2</sup> – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 550m<sup>2</sup> – w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:
  - 30% powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 40% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
  - 40% powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:
  - 0,6 w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 0,8 w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0m,
  - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i obiektów pomocniczych nie może przekraczać 6,0m - w przypadku dachów spadzistych lub 5,0m - w przypadku dachów płaskich,
  - d) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
  - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych położonych poza granicą historycznego układu ruralistycznego wsi : dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
  - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 45m<sup>2</sup>,
  - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych położonych poza granicami historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.RM** do **8.RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy zagrodowej;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3 lit. a);
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,

- d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,8;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 2 lokali mieszkalnych,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0m,
  - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich nie może przekraczać 12,0m,
  - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i obiektów pomocniczych nie może przekraczać 6,0m - w przypadku dachów spadzistych lub 5,0m - w przypadku dachów płaskich,
  - f) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0m,
  - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
  - h) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych położonych poza granicą historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
  - i) ustala się następującą geometrię dachów budynków inwentarskich i gospodarczych położonych poza granicą historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
  - j) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 45m<sup>2</sup>,
  - k) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych położonych poza granicami historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.
- 3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.MN/U** do **20.MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) w terenie 7.MN/U w ramach funkcji usługowej dopuszcza się usługi komercyjne lub usługi publiczne,
    - b) w pozostałych terenach w ramach funkcji usługowej dopuszcza się usługi komercyjne,
    - c) w przypadku podziału na działki budowlane, z wyjątkiem działek wydzielanych dla potrzeb powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą:
      - 800m<sup>2</sup> – w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz w przypadku lokalizacji łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
      - 550m<sup>2</sup> – w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący:
      - 25 % powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 40 % powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej albo zabudowy usługowej, a także w przypadku lokalizacji na jednej działce budowlanej łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący:
    - 40 % powierzchni działki budowlanej, w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 30% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej albo zabudowy usługowej, a także w przypadku lokalizacji na jednej działce budowlanej łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,05,
  - g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący:
    - 0,6 w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 0,8 powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej albo zabudowy usługowej, a także w przypadku lokalizacji na jednej działce budowlanej łącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) dopuszcza się wydzielenie w budynkach usługowych maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych,
  - c) budynki mieszkalne i usługowe należy projektować maksymalnie o dwóch kondygnacjach nadziemnych,
  - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 10,0m w przypadku realizacji dachów dwuspadowych oraz 7,0m w przypadku realizacji dachów płaskich,
  - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i obiektów pomocniczych, budynków magazynowych związanych z prowadzoną działalnością usługową, nie może przekraczać 7,0m - w przypadku dachów spadzistych lub 5,0m - w przypadku dachów płaskich,
  - f) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych i usługowych położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
  - g) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych i usługowych położonych poza granicą historycznego układu ruralistycznego wsi : dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°,
  - h) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 45m<sup>2</sup>,
  - i) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych położonych poza granicami historycznego układu ruralistycznego wsi: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.MW, 2.MW, 3.MW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) wbudowana funkcja usługowa z zakresu usług komercyjnych,
    - b) infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,6;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, stanowiących maksymalnie 40% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 12,0m,
  - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków i obiektów pomocniczych nie może przekraczać 7,0m - w przypadku dachów spadzistych lub 5,0m - w przypadku dachów płaskich,
  - d) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°,
  - e) ustala się następującą geometrię dachów budynków pomocniczych: dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.
- 7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.RU, 2.RU, 3.RU**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny ośrodków produkcji rolnej;**
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) drogi transportu rolnego,
    - d) urządzenia melioracyjne;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 60% działki budowlanej,
    - b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,8,
    - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10%;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej obowiązują ustalenia określone w § 14 ust. 2 pkt 4,
    - b) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0m,
    - c) ustala się maksymalną wysokość pozostałej zabudowy wynoszącą 12,0m,
    - d) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.
- 8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1.PEF, 2.PEF**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny elektrowni słonecznych;**
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50 % powierzchni działki budowlanej,
    - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10 % powierzchni działki budowlanej,
    - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01,
    - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,5;

- 4) zasady kształtowania zabudowy: ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 10,0m.
9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.US, 2.US, 3.US**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny sportu i rekreacji**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) parking,
    - b) infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 2% powierzchni terenu,
    - b) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70% powierzchni terenu,
    - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,001,
    - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,1;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 8,0m,
    - b) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich.
10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.IT-K do 4.IT-K**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna inna niż określona w pkt 1.
11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.IT-E**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna inna niż określona w pkt 1.
12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.ZP, 2.ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni parkowej**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZP/WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zieleni parkowej oraz wód stojących**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren lasów i gruntów leśnych**;
  - 2) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy.
15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.R do 12.R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze**;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w terenach sąsiadujących z linią kolejową - związanych z infrastrukturą kolejową,
    - a) w terenie 4.R dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych w odległości większej niż 25,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi krajowej,
    - b) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych wynoszącą 16,0m.
16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.RZ** do **15.RZ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny rolnicze z zadrzewieniami**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) ciek naturalny i zbiorniki wodne,
    - b) infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3 lit. a),
    - c) urządzenia wodne;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a w terenach sąsiadujących z linią kolejową - związanych z infrastrukturą kolejową,
    - b) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych.
17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.WP** do **11.WP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód płynących**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) urządzenia wodne,
    - b) infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony: dopuszcza się przekraczanie cieków sieciami infrastruktury technicznej.
18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1.WS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny wód płynących**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) urządzenia wodne,
    - b) infrastruktura techniczna w zakresie określonym w pkt 3;
  - 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony: dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.
19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.ZN/WS**, **2.ZN/WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny zieleni nieurządzonej oraz wód stojących**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) ciek naturalny i zbiorniki wodne,
    - b) infrastruktura techniczna,
    - c) urządzenia wodne.
20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDG**, **2.KDG** i **3.KDG**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych – droga klasy „G” – głównej**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna.
21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDZ**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren dróg publicznych – drogi klasy „Z” – zbiorczej**;



- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) infrastruktura techniczna,
    - b) wody płynące;
  - 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi – od 7,5m do 18,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.KDL, 2.KDL**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – drogi klasy „L” – lokalnej**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) infrastruktura techniczna,
    - b) wody płynące;
  - 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1.KDL - od 7,5m do 18,0m,
    - b) 2.KDL - od 6,0m do 14,0m.
23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.KDD** do **5.KDD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg publicznych – drogi klasy „D” – dojazdowej**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) infrastruktura techniczna,
    - b) wody płynące;
  - 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1.KDD - od 4,8m do 8,5m,
    - b) 2.KDD - od 4,0m do 7,5m,
    - c) 3.KDD - od 5,5m do 11,5m,
    - d) 4.KDD - od 5,0m do 19,0m, z zawężeniem do 3,5m,
    - e) 5.KDD - od 5,5m do 12,0m.
24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1.KDW** do **11.KDW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **tereny dróg wewnętrznych**;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) infrastruktura techniczna,
    - b) wody płynące;
  - 3) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość dróg, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1.KDW - od 3,5m do 5,0m,
    - b) 2.KDW - od 3,5m do 6,0m,
    - c) 3.KDW - od 7,0m do 8,5m,
    - d) 4.KDW - od 5,5m do 6,0m,
    - e) 5.KDW - od 3,0m do 10,0m, z miejscowymi zawężeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
    - f) 6.KDW - od 3,5m do 5,0m, z poszerzeniem do 13,5m w rejonie placu do zawracania,
    - g) 7.KDW - od 3,0m do 5,0m,
    - h) 8.KDW - od 4,0m do 11,0m,
    - i) 9.KDW - od 5,0m do 7,0m,
    - j) 10.KDW - od 3,0m do 5,5m,
    - k) 11.KDW - od 4,0m do 18,5m.

## ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

### § 15.

Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, RM, MN/U, RU, PEF;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

**§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miłkowice.

**§ 17.**

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