

## MIEJSCOWOŚĆ BALDWINOWICE

### § 198

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **2-1U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenia terenu:
  - 1) Podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) Uzupełniające: parking, zieleń towarzysząca;
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-1U** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Zakazuje się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne;
  - 2) Ustala się, że wskaźnik zabudowy działki nie może być większy niż 0,3
  - 3) Ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;
  - 4) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
  - 5) Ustala się maksymalną wysokość budynków na 12 metrów;
  - 6) Ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) Ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
  - 8) Zabrania się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
  - 10) Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 11) Zakazuje się wtórnych podziałów nieruchomości;
  - 12) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 13) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495;
  - 14) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia jak w § 491;
  - 15) Należy zapewnić stałe miejsca postojowe w ilości co najmniej jedno stałe miejsce postojowe na zlokalizowany tu lokal usługowy do 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo jedno miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

### § 199

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **2-2 MN/U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenia terenu:
  - 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) Uzupełniające: zabudowa usługowa i gospodarcza -wbudowana lub wolnostojąca;
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-2MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Zakazuje się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne;
  - 2) Wielkość hodowli, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 5 DJP;
  - 3) Ustala się, że wskaźnik zabudowy działki nie może być większy niż 0,3;
  - 4) Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych;
  - 5) Liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie,
  - 6) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
  - 7) Wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 8) Ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 9) Ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
  - 10) Pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
  - 11) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
  - 12) Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 13) Zakazuje się wtórnych podziałów nieruchomości;
  - 14) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 15) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 478 ;
  - 16) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia jak w § 491;
  - 17) Na terenie jednostki elementarnej zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązują ustalenia jak w § 493;
  - 18) Na terenie należy zapewnić co najmniej dwa stałe miejsca postojowe, a w przypadku lokalizacji lokalu usługowego dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;

### § 200

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **2-3 MN/U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenia terenu:
  - 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) Uzupełniające: zabudowa usługowa wbudowana lub wolnostojąca;
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-3MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Zakazuje się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne;
  - 2) Wielkość hodowli, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 5 DJP;
  - 3) Ustala się, że wskaźnik zabudowy każdej z działek nie może być większy niż 0,3;

- 4) Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych;
- 5) Liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie,
- 6) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
- 7) Wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
- 8) Ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
- 9) Ustala się obowiązek realizacji budynków z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50°;
- 10) Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
- 11) Pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
- 12) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
- 13) Zakazuje się wtórnych podziałów nieruchomości;
- 14) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki nie może być mniejszy niż 0,5;
- 15) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
- 16) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia jak w § 491;
- 17) Na terenie każdej działki, należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe, a w przypadku lokalizacji lokalu usługowego dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;

#### § 201

1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja , oznaczony na rysunku planu symbolem **2-4K**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące przeznaczenie terenu: oczyszczalnia ścieków.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-4K** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Zakazuje się realizacji zabudowy innej niż związanej z obsługą sieci kanalizacyjnej;
  - 2) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 3) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
  - 4) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia jak w § 491;
  - 5) Na terenie jednostki elementarnej należy zapewnić co najmniej jedno czasowe miejsce postojowe.

#### § 202

1. Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2-5RU**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia terenu:
  - 1) Obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
  - 2) Obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych i rybackich;
  - 3) Obiekty i urządzenia służące produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu;
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2- 5RU** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 239 DJP.
  - 2) Liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie;
  - 3) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
  - 4) Ustala się maksymalną wysokość budynku na 12 metrów;
  - 5) Ustala się obowiązek realizacji budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci, co najmniej od 30° do 50°;
  - 6) Ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) Ustala się, że wskaźnik zabudowy każdej z wydzielonych działek nie może być większy niż 0,3;
  - 8) Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych;
  - 9) Ustala się wielkość wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500m<sup>2</sup>;
  - 10) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
  - 11) Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 12) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 13) Na terenie jednostki elementarnej należy zapewnić, co najmniej pięć stałych miejsc postojowych;

#### § 203

1. Wyznacza się teren drogi publicznej – droga zbiorcza (nr3070D), oznaczony na rysunku planu symbolem **2-6KDz**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące przeznaczenia terenu podstawowe: teren komunikacji publicznej zbiorczej.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-6KDz** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) Ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających;
  - 2) Dopuszcza się poszerzenie drogi w czasie jej modernizacji;
  - 3) Dopuszcza się realizację utwardzonych ścieżek rowerowych;
  - 4) Część terenu jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
  - 5) Ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 204

1. Wyznacza się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **2-7KDL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej lokalnej.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-7KDL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 15 m;
  - 2) Dopuszcza się realizację utwardzonych chodników i ścieżek rowerowych;
  - 3) Zakazuje się nawierzchni asfaltowych chodników;
  - 4) Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 5) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
  - 6) Ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 205

1. Wyznacza się teren drogi publicznej – droga lokalna (nr3173D), oznaczony na rysunku planu symbolem **2-8KDL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej -lokalnej.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-8KDL** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) Ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających;
  - 2) Dopuszcza się poszerzenie drogi w czasie jej modernizacji;
  - 3) Dopuszcza się realizację utwardzonych chodników i ścieżek rowerowych;
  - 4) Zakazuje się nawierzchni asfaltowych chodników;
  - 5) Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 6) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495;
  - 7) Dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się w granicach strefy obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia jak w § 491;
  - 8) Ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 206

1. Wyznacza się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem **2-9KDD**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji publicznej dojazdowej.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-9KDD** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10 metrów;
  - 2) Dopuszcza się realizację utwardzonych chodników i ścieżek rowerowych;
  - 3) Zakazuje się nawierzchni asfaltowych chodników;
  - 4) Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 5) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
  - 6) Ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 207

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **2-10RM**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia terenu: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-10RM** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 49 DJP
  - 2) Liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie,
  - 3) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
  - 4) Wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) Dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
  - 6) Ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) Ustala się obowiązek realizacji budynków:
    - a) z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50° - dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się w granicach strefy obserwacji archeologicznej;
    - b) z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 50° - dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się poza granicami strefy obserwacji archeologicznej;
  - 8) Pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
  - 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
  - 10) Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 11) Podział nieruchomości powinien nastąpić na podstawie koncepcji sporządzonej przez uprawnionego urbanistę lub architekta;
  - 12) Ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
  - 13) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 14) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
  - 15) Dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się w granicach strefy obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia jak w § 491;
  - 16) Na terenie jednostki elementarnej zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązują ustalenia jak w § 493;
  - 17) Na terenie każdej wydzielonej działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;

#### § 208

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **2-11RM**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia terenu: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-11RM** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 49 DJP
  - 2) Liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie,
  - 3) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
  - 4) Wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) Dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
  - 6) Ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) Ustala się obowiązek realizacji budynków:
    - a) z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50° - dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się w granicach strefy obserwacji archeologicznej;
    - b) z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 50° - dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się poza granicami strefy obserwacji archeologicznej;
  - 8) Pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
  - 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
  - 10) Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 11) Podział nieruchomości powinien nastąpić na podstawie koncepcji sporządzonej przez uprawnionego urbanistę lub architekta;
  - 12) Ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
  - 13) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 14) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
  - 15) Dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się w granicach strefy obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia jak w § 491;
  - 16) Na terenie jednostki elementarnej zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - obowiązują ustalenia jak w § 493;
  - 17) Na terenie każdej wydzielonej działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;

#### § 209

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **2-12RM**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia terenu: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-12RM** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 49 DJP
  - 2) Liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie,
  - 3) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
  - 4) Wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) Dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
  - 6) Ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) Ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 50° ;
  - 8) Pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
  - 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
  - 10) Podział nieruchomości powinien nastąpić na podstawie koncepcji sporządzonej przez uprawnionego urbanistę lub architekta;
  - 11) Ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
  - 12) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 13) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495;
  - 14) Na terenie każdej wydzielonej działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;

#### § 210

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **2-13RM**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia terenu: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-13RM** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 49 DJP
  - 2) Liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie,
  - 3) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
  - 4) Wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) Dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
  - 6) Ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;

- 7) W przypadku realizacji nowej zabudowy, ustala się obowiązek realizacji budynków:
  - a) z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50° - dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się w granicach strefy obserwacji archeologicznej;
  - b) z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 50° - dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się poza granicami strefy obserwacji archeologicznej;
- 8) Pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
- 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
- 10) Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
- 11) Podział nieruchomości powinien nastąpić na podstawie koncepcji sporządzonej przez uprawnionego urbanistę lub architekta;
- 12) Ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
- 13) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
- 14) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
- 15) Dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się w granicach strefy obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia jak w § 491;
- 16) Na terenie każdej wydzielonej działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;

#### § 211

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **2-14RM**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia terenu: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące produkcji rolnej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-14RM** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 49 DJP
  - 2) Liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie,
  - 3) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
  - 4) Wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 5) Dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
  - 6) Ustala się zakaz stosowania na ścianach zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;
  - 7) W przypadku realizacji nowej zabudowy, ustala się obowiązek realizacji budynków:
    - a) z dwuspadowym dachem, o nachyleniu połaci od 35° do 50° - dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się w granicach strefy obserwacji archeologicznej;
    - b) z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 50° - dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się poza granicami strefy obserwacji archeologicznej;
  - 8) Pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
  - 9) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
  - 10) Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej wysokości, liczby kondygnacji oraz spadku, kształtu i pokrycia dachu lub zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszej jednostki elementarnej;
  - 11) Podział nieruchomości powinien nastąpić na podstawie koncepcji sporządzonej przez uprawnionego urbanistę lub architekta;
  - 12) Ustala się, że wielkość wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
  - 13) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
  - 14) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
  - 15) Dla części terenu jednostki elementarnej znajdującej się w granicach strefy obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia jak w § 491;
  - 16) Na terenie każdej wydzielonej działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe;

#### § 212

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **2-15 MN/U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenia terenu:
  - 1) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) Uzupełniająca: zabudowa usługowa i gospodarcza - wbudowana lub wolnostojąca;
2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2-15MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Zakazuje się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ustalono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne;
  - 2) Wielkość hodowli w gospodarstwie, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 10DJP;
  - 3) Ustala się, że wskaźnik zabudowy każdej z wydzielonych działek nie może być większy niż 0,3;
  - 4) Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych;
  - 5) Liczba kondygnacji naziemnych w budynkach nie może być większa niż dwie,
  - 6) Dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
  - 7) Wysokość budynków nie może być większa niż 10 metrów;
  - 8) Ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych;

- 9) Ustala się obowiązek realizacji budynków z dwu- lub wielospadowym dachem, o nachyleniu połaci od 30° do 50°;
- 10) Pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu i czerni;
- 11) Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na załączniku graficznym Nr 4 do uchwały;
- 12) Minimalną wielkość wydzielonej działki ustala się na 1500m<sup>2</sup>;
- 13) Ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
- 14) Teren jednostki elementarnej znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495;
- 15) Na terenie każdej wydzielonej działki budowlanej z budynkiem mieszkalnym, należy zapewnić, co najmniej dwa stałe miejsca postojowe, a w przypadku lokalizacji lokalu usługowego dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;

#### § 213

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych dojazdowych do terenów rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2-KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2-KDW** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) W przypadku dróg istniejących ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających z możliwością poszerzenia do szerokości minimum 5m przypadku modernizacji;
  - 2) W przypadku dróg projektowanych minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 5 m;
  - 3) Obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi;
  - 4) Dopuszcza się realizację utwardzonych chodników i ścieżek rowerowych;
  - 5) Zakazuje się nawierzchni asfaltowych chodników;
  - 6) Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;
  - 7) Tereny jednostek elementarnych znajdują się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;
  - 8) Dla części terenów jednostek elementarnych znajdujących się w granicach strefy obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia jak w § 491;
  - 9) Ustala się możliwość realizacji wszystkich rodzajów sieci infrastruktury technicznej;

#### § 214

1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **2-ZL**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia terenu podstawowe: zieleni leśna.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2-ZL**, związanych z gospodarką leśną, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Obowiązuje zakaz realizacji budynków;
  - 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną;
  - 3) Dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;
  - 4) Wysokość realizowanych budynków nie może być większa niż 5 metrów;
  - 5) Dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych;
  - 6) Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 7) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu.
  - 8) Część terenów znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495 ;

#### § 215

1. Wyznacza się tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem **2-ZLd**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia terenu podstawowe: zieleni leśna.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **2-ZLd**, związanych z gospodarką leśną, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) Obowiązuje zakaz realizacji budynków;
  - 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną;
  - 3) Dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;
  - 4) Dopuszcza się urządzenie nieutwardzonych ścieżek pieszych i rowerowych;
  - 5) Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
  - 6) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu;
  - 7) Przy nasadzeniu drzew należy zapewnić odpowiednie, określone w przepisach odrębnych odległości od istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
  - 8) Część terenów jednostek elementarnych znajduje się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495;

#### § 216

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **2-R**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenia terenu: tereny rolnicze.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **2-R** obowiązują następujące ustalenia :
  - 1) Obowiązuje zakaz realizacji budynków;
  - 2) Dopuszcza się realizację budowli rolniczych, w tym płyt do składowania nawozów wraz ze szczelnymi zbiornikami na gnojowicę;
  - 3) Dopuszcza się realizację urządzeń melioracyjnych oraz dróg wewnętrznych stanowiących dojazd do gruntów rolnych i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 4) Dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości;

- 5) Dopuszcza się realizację zalesień;
- 6) W bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych postuluje się realizację obudowy biologicznej poprzez nasadzenia drzew i krzewów;
- 7) Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu;
- 8) Dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony zlewni wód Oławy, obowiązują ustalenia jak w § 495;