

**UCHWAŁA NR XLIII/25/10**  
**RADY MIEJSKIEJ W JAWORZYNIE ŚLĄSKIEJ**  
z dnia 21 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi**  
**Nowice w gminie Jaworzyna Śląska.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr VIII/28/07 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 18 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowice w gminie Jaworzyna Śląska oraz po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jaworzyna Śląska zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/05/09 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 28.01.2009r., Rada Miejska uchwala co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowice w gminie Jaworzyna Śląska.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu nr 1, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu,
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu nr 2, sporządzony na mapie w skali 1:5000, stanowiący integralną część planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.** Przedmiotem planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział II i VIII

oraz rysunek planu,

- 2) zasad ochrony środowiska i przyrody – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III i VIII oraz rysunek planu,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział IV oraz rysunek planu,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział III, IV i VIII oraz rysunek planu,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział V oraz rysunek planu,
- 6) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VI oraz rysunek planu,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VII oraz rysunek planu,
- 8) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII,
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII,
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział VIII,
- 11) stawki procentowej, służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenia w tym zakresie zawiera rozdział IX.

**§ 3.** Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowice w gminie Jaworzyna Śląska,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania

bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zielen przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;

- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie może ulegać przesunięciu,
- 7) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) terenach zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
  - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego, w tym straży pożarnej),
  - b) handlu detalicznego, z wyłączeniem handlu i usług, o którym mowa w pkt 9,
  - c) gastronomii,
  - d) usług turystyki i odnowy biologicznej,
  - e) działalności biurowej, administracji, (biura obsługi działalności gospodarczej i zarządzania, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, centrum konferencyjne),
  - f) usług informatycznych i łączności,
  - g) wystawienniczej i targowej,
  - h) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - i) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli, z wyłączeniem usług wymienionych w pkt 9,
  - j) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych - piekarnia, cukiernia,
  - k) kultury i rozrywki,

- l) sportu i rekreacji,
  - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna),
  - n) oświaty (edukacji) i nauki,
  - o) opieki społecznej,
  - p) działalności kościołów;
- 9) terenach obiektów produkcyjnych i aktywności gospodarczej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, które służą działalności w zakresie:
- a) produkcji,
  - b) handlu hurtowego i magazynowania oraz logistyki (przeładunku towarów,
  - c) usług w zakresie stolarstwa i kamieniarstwa,
  - d) obsługi komunikacji,
  - e) dystrybucji paliw produktów naftowych (stacje paliw),
  - f) demontażu pojazdów i przetwarzania odpadów powstałych z demontażu pojazdów,
  - g) odzysku, przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów oraz ze składowania, zbierania i przeładunku odpadów (w tym złomowiska),
- 10) terenie zabudowy mieszanej - mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) usługi, w zakresie określonym w pkt. 8,
  - c) obiekty produkcyjne, w zakresie określonym w pkt. 9 lit a) i b) – z wykluczeniem działalności produkcyjnej, zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 11) terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - c) usługi, w zakresie określonym w pkt. 8,

- 12) terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację jednego budynku wielorodzinnego, zawierającego więcej niż dwa mieszkania lub pod zespół takich budynków, z zagospodarowaniem działki na której jest zlokalizowany lub są zlokalizowane, obejmującym:
- a) miejsca postojowe / parkingowe i garaże dla samochodów mieszkańców budynku,
  - b) miejsca technicznej obsługi budynku, w tym miejsca gromadzenia odpadów stałych,
  - c) place gospodarcze,
  - d) miejsca sportu i rekreacji oraz zieleni przydomowej,
  - e) dojazdy i dojścia do budynku lub budynków oraz do miejsc postojowych, parkingów oraz garaży, jak i miejsc technicznej obsługi budynku,
- 13) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej z obiektami budowlanymi sportu i rekreacji, wraz z obiektami towarzyszącymi – uzupełniającymi przeznaczenie podstawowe terenu (lokalizowanymi na warunkach ustalonych w planie i pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników), obejmującymi:
- a) usługi, w zakresie określonym w pkt 8 lit. c), d),
  - b) parkingi wraz z dojazdami,
  - c) ścieżki piesze i ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty infrastruktury technicznej;
- 14) usługach turystyki – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących obsłudze turystyki, zgodnie z wymogami i zakresem działalności określonymi w przepisach odrębnych, jak i służących działalności z zakresu:
- a) rekreacji indywidualnej (domki letniskowe),
  - b) gastronomii,
  - c) odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
  - d) sportu i rekreacji;
- 15) terenach obiektów produkcyjno-usługowych – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów zagospodarowanych równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) usługi, o których mowa w pkt 8 lit. b), c), d), e), f), g), h), i), j) z wykluczeniem zabudowy usługowej, o której mowa w pkt 8 lit. a), k), l), m), n), o), p),
  - b) obiekty produkcyjne, o których mowa w pkt 9 lit. a, b, c, d,

- 16) obiektach obsługi komunikacji – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
  - b) obiekty sprzedaży i naprawy wszelkich środków transportu oraz sprzętu budowlanego i rolniczego,
  - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej,
  - d) stacje paliw na gaz płynny;
- 17) obiektach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia terenów i urządzenia techniczne z nimi związane (obiekty budowlane), obejmujące:
- a) sieci i urządzenia wodociągowe,
  - b) sieci i urządzenia kanalizacyjne,
  - c) sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
  - d) sieci urządzenia gazownicze,
  - e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
  - f) urządzenia radiokomunikacyjne,
- 18) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze i place,
  - c) ciągi pieszo-rowerowe,
  - d) parkingi,
- 19) obiektach o funkcjach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty do przechowywania sprzętu rolniczego i garaże oraz obiekty służące wyłącznie produkcji rolnej,
- 20) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 2,0m poza obrys elewacji budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej elementów architektonicznego ukształtowania budynków i ich zadaszeń /okapów (ryzalitów, przedsionków, ganków, galerii, witryn, wykuszy, klatek schodowych, stref wejściowych / wjazdowych) oraz schodów, których łączna szerokość w całej szerokości elewacji budynku, wyznaczonej linią zabudowy, nie może przekroczyć:
- a) 4,5m w ciągu elewacji budynku jednorodzinnego,
  - b) 25% szerokości elewacji budynków pozostałych,
- 21) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar obejmujący tereny (zasięg przestrzeni publicznej na styku z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy rozumieć

jako zasięg do projektowanej ściany budynku):

- a) dróg publicznych oraz w części tereny bezpośrednio do nich przyległe, o innym przeznaczeniu, w granicach wyznaczonych elewacjami frontowymi budynków,
- b) inne tereny określone w planie;

- 22) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek powierzchni zabudowy stałych obiektów zlokalizowanych (w tym gospodarczych i garaży) w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 23) wysokość okapu lub gzymsu – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu okapu / gzymsu głównego budynku z dachem stromym;
- 24) wysokość kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu kalenicy;
- 25) wysokość elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji / krawędzi attyki budynku z dachem płaskim, o kącie nachylenia połaci mniejszym od  $20^0$ ,
- 26) wysokość kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku, mierzony w metrach od najniższego terenu przy budynku;
- 27) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć fragment obiektu ukształtowany w sposób wyróżniający go pod względem architektonicznym;
- 28) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci oraz o symetrycznym układzie połaci i kalenicy na podstawowym rzucie budynku;
- 29) kącie nachylenia połaci – należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w ustaleniach planu, jednakowy dla głównych połaci dachu;
- 30) wymaganym przebiegu kalenicy – należy przez to rozumieć ustalony na rysunku planu kierunek przebiegu głównej kalenicy / najdłuższego ciągłego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy;
- 31) terenie zainwestowanym – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub części w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 32) terenie niezainwestowanym – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i niezagospodarowany w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 33) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 34) budynku istniejącym / zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynek /

zabudowę zrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;

- 35) budynku projektowanym / zabudowie projektowanej – należy przez to rozumieć budynek / zabudowę, która może być zrealizowana w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 36) obszar zieleni wewnętrznej – należy przez to rozumieć obszar wyłączony z lokalizacji budynków, którego co najmniej w 50% powierzchni wyznaczonej na rysunku planu należy zagospodarować pod zieleń urządzoną wysoką i niską oraz trawniki; 1 drzewo winno przypadać na co najmniej 50m<sup>2</sup> wymaganej do zagospodarowania pod zieleń powierzchni;
- 37) strefie ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, o której mowa w przepisach odrębnych, ustaloną postanowieniami planu dla zapewnienia ochrony charakterystycznych w obszarze wsi wartości zabytkowych krajobrazu kulturowego; zasady zagospodarowania obszaru strefy i ochrony wartości zabytkowych zawarte są w postanowieniach planu / w treści uchwały;
- 38) lokalnej tradycji budowlanej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla obszaru gminy i wsi cechy historycznej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej (zagrodowej) lub usługowej, jak i cechy tworzonych przez nie układów kompozycyjnych; cechy zabudowy oraz tworzonych przez nie układów kompozycyjnych wyznaczają / definiują cechy i parametry elementów budynków zabytkowych (odnoszące się do gabarytów i ukształtowania bryły, geometrii dachu, materiałów pokrycia dachu, zasad kompozycji elewacji i występującego detalu / materiałów budowlanych) oraz zasady ich wzajemnego usytuowania - zdefiniowane w postaci układów wolnostojących (rzędowych / szeregowych) lub zespołów budowlanych (zabudowy) półotwartych jak i zamkniętych;
- 39) zespole zabudowy półotwartym – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń z trzech stron;
- 40) zespole zabudowy zamkniętym – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków otaczających wewnętrzną niezabudowaną przestrzeń ze wszystkich stron;
- 41) budynki dysharmonijnie ukształtowane – należy przez to rozumieć budynki usługowe i przemysłowe ukształtowane / przebudowane w zakresie bryły oraz geometrii dachu i zastosowanych materiałów budowlanych niezgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej.

**§ 4.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,



- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
- 5) linie zabudowy, nieprzekraczalne,
- 6) obszar zieleni wewnętrznej,
- 7) obiekty (budynki, budowle) zabytkowe objęte ochroną konserwatorską postanowieniami planu,
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu**

**§ 5.** 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunki planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej, oznaczone symbolem MNU,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MU,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM,
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
- 7) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone symbolem PU,
- 8) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US,
- 9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolem RU,
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP,
- 11) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC,
- 12) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R,
- 13) tereny lasów , oznaczone symbolem ZL,
- 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS,
- 15) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone symbolem E,
- 16) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem KS,
- 17) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KD,

18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. W treści uchwały, w zależności od potrzeb, ustala się:

- 1) indywidualne ograniczenia i zakazy oraz nakazy dotyczące zakresu podstawowego przeznaczenia terenów,
- 2) rodzaj / zakres oraz warunki lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (funkcji dopuszczalnej).

6. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające.

**§ 6.** Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) ograniczone zostaną uciążliwości tych funkcji do wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w planie,
- 2) w granicach działek tych funkcji zapewniona zostanie odpowiednia liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

**§ 7.** 1. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie warunków zagospodarowania terenów, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów odrębnych.

2. Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów urbanistycznych, danego miejsca, dostosowania do zabudowy otoczenia o pozytywnych cechach architektonicznych oraz ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

**§ 8.** 1. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

2. Dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

**§ 9.** 1. Zapewnić wolny dostęp cieków naturalnych i rowów.

2. Wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do cieków naturalnych i rowów melioracji podstawowej, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.

3. W obszarze pasa terenu o szerokości 10m od cieków i rowów melioracji podstawowej ustala się zakaz lokalizacji budynków.

4. Podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem dotyczącym dróg i infrastruktury technicznej, wraz ze zmianą ich przebiegu w granicach działki.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11.** 1. Na obszarze planu występują stanowiska roślin chronionych, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują elementy przyrody, o których mowa w ust. 1, określono w rozdz. VIII.

3. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

4. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania wszystkich występujących na obszarze wsi założeń zieleni, szpalerów, alej i drzew pojedynczych – zlokalizowanych w obrębie układu zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków.

5. Drzewa usunięte zastąpić nowymi nasadzeniami.

6. Aleje i szpalery zdegradowane lub poddane likwidacji, ze względu na modernizację i przebudowę infrastruktury i dróg, uzupełnić lub odtworzyć w miejscach nie kolidujących z nowym zainwestowaniem.

7. Na rysunku planu oznaczono wyróżniające się drzewa oraz ich układy i szpalery.

8. Dla oznaczonych na rysunku drzew i ich bezpośredniego sąsiedztwa, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2,5m od pnia drzewa,
- 2) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

9. Sposoby zagospodarowania terenów, na których występują drzewa, których mowa w ust. 7, określono w rozdz. VIII.

**§ 12.** 1. Na terenach zainwestowanych wyznacza się obszary zieleni wewnętrznej wyłączone z lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.

2. Na obszarach zieleni wewnętrznej należy:

- 1) zachować istniejące drzewa,
- 2) nowe układy zieleni kształtować na warunkach określonych w §3, w powiązaniu z istniejącymi zespołami zieleni,

3. Dopuszcza się zmianę wyznaczonego obszaru zieleni wewnętrznej, pod następującymi warunkami:

- 1) w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu, powierzchnia obszaru zieleni wewnętrznej

zostanie utrzymana co najmniej w 90%,

- 2) granica wyznaczonego obszaru zostanie przesunięta o nie więcej niż 10m w głąb wyznaczonego na rysunku obszaru na odcinkach nie dłuższym niż 30m.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 13.** 1. Ochronie podlegają:

- 1) krajobraz kulturowy i panoramy układu ruralistycznego wsi,
- 2) krajobraz kulturowy i panoramy układu ruralistycznego wsi,
- 3) zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne oraz obiekty i znaleziska archeologiczne.

2. Obiekty objęte ochroną postanowieniami planu oznaczono na rysunku planu.

**§ 14.** 1. Budynki zabytkowe objęte ochroną postanowieniami planu, jak i tworzone przez nie zespoły, podlegają ochronie, w zakresie następujących elementów architektonicznego ich ukształtowania

- 1) bryły budynków
- 2) kształtu i geometrii dachu,
- 3) ceramicznego pokrycia dachu, w tym rodzaju dachówki i jej koloru,
- 4) wielkości i proporcji rzutu budynku,
- 5) zasad kompozycji elewacji i bryły oraz występujących elementów kształtujących elewację (układu okien, osi kompozycyjnych, proporcji w ukształtowaniu elementów elewacji, podziałów poziomych i pionowych),
- 6) detalu architektonicznego, elementów dekoracyjnych i snycerskich, wykroju / podziału okien, stolarki drzwiowej (typu stolarki drzwi i okien),
- 7) innych charakterystycznych elementów lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej wsi, takich jak: ozdobne szczyty z charakterystycznymi formami elementów dekoracyjnych, obramienia okienne, gzymsy, pilastry, portale ozdobne, elementy wejściowe i ganki, werandy, lukarny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, portale ozdobne, cokoły i podmurówki z ich naturalnymi materiałami,
- 8) rodzaju materiałów budowlanych, wynikających z lokalnej tradycji budowlanej.

2. Ochrona obiektów objętych postanowieniami planu powinna polegać na ich utrzymaniu, odbudowie i / lub przywróceniu zdegradowanych elementów ich architektonicznego ukształtowania i detalu.

3. Dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz odbudowę budynków

zabytkowych.

4. W pracach konserwatorskich i restauratorskich oraz przy wszelkich robotach budowlanych wykorzystać dostępne materiały ikonograficzne oraz w niezbędnym zakresie przeprowadzić badania architektoniczne / konserwatorskie.

5. Wszelkie roboty budowlane oraz konserwatorskie i restauratorskie przy zabytkach (objętych ochroną postanowieniami planu), jak i w ich otoczeniu (w granicach działki, na której są zlokalizowane), prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w oparciu o uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winno dotyczyć:

- 1) ukształtowania bryły i dachu budynku oraz zastosowanych materiałów budowlanych,
- 2) kompozycji i wystroju elewacji,
- 3) ukształtowania detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej oraz zastosowanych materiałów budowlanych,
- 4) kolorystyki,
- 5) ukształtowania nośników reklam i oświetlenia oraz małej architektury,
- 6) ukształtowania i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na działce,
- 7) ukształtowania działki w zakresie sposobu skomponowania terenów utwardzonych i zastosowanych materiałów do realizacji nawierzchni,
- 8) lokalizacji konstrukcji wsporczych i anten oraz innych instalacji technicznych na zewnątrz budynku.

7. Przepisom uchwały podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po dniu wejścia uchwały w życie.

8. Ochronie podlega zabytkowy krajobraz kulturowy układu ruralistycznego wsi.

9. Krajobraz kulturowy tworzą:

- 1) ruralistyczny układ przestrzenny wsi oraz układy przestrzenne poszczególnych zespołów zabudowy (budowlanych) tworzący ten układ,
- 2) historyczny układ przestrzenny Zespołu folwarcznego,
- 3) budynki istniejące i projektowane oraz ich cechy architektoniczne odnoszące się do ukształtowania dachu i jego pokrycia),
- 4) zespoły zieleni w obrębie zabudowy wsi oraz w otoczeniu dróg i cieków,
- 5) panoramy krajobrazowe (widoki) układu ruralistycznego wsi składającego się z nawarstwiających się elementów układu przestrzennego (brył budynków i ich elewacji), zieleni oraz niezabudowanego przedpola widokowego.

**§ 15.** 1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej.

2. Granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

3. W granicach wyznaczonych stref ochrony przedmiotem ochrony są:

- 1) budynki i obiekty zabytkowe,
- 2) historyczny układ przestrzenny zespołu folwarcznego,
- 3) cechy tworzących wyznaczony do ochrony układ zabudowy budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, takie jak:
  - a) gabaryty i zasady ukształtowania bryły budynków,
  - b) kształt i geometria dachów – rodzaj dachów oraz układ połaci i kąt ich nachylenia,
  - c) ceramiczne pokrycie dachu, ceglany kolor pokrycia dachu,
  - d) cech stylistycznych i zabudowy obejmujące – kompozycje brył i elewacji oraz formy elementów dekoracyjnych i detalu,
  - e) rozwiązania materiałowe, charakterystyczne dla istniejącej tradycji budowlanej,
- 4) ochrona wymienionych elementów zagospodarowania terenu i zabudowy oraz elementów krajobrazu naturalnego i panoram krajobrazowych polega na ich zachowaniu i modernizacji (rewaloryzacji) oraz na dopuszczeniu ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i ustaleniami uchwały.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zlokalizowanych na obszarze strefy konserwatorskiej określają ustalenia planu w rozdz. V, VI i VIII, rysunek planu oraz przepisy odrębne.

5. W strefie ochrony krajobrazu kulturowego / w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- 1) robót budowlanych oraz konserwatorskich i restauratorskich, dotyczących elementów architektonicznego ukształtowania obiektów zabytkowych, o których mowa w §14,
- 2) gabarytów, ukształtowania bryły, formy i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachu nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie,
- 3) kompozycji i wystroju elewacji,
- 4) rozwiązań materiałowych nowych budynków jak i budynków niezabytkowych, poddanych przebudowie, rozbudowie i nadbudowie,
- 5) lokalizacji i ukształtowania elementów małej architektury i nośników reklam oraz ogrodzeń,
- 6) lokalizacji i ukształtowania obiektów infrastruktury technicznej,

6. Dopuszcza się odmienny, od ustalonego w §14, §15 zakres ochrony elementów wskazanych w planie do ochrony, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 16.** 1. Udokumentowane stanowiska archeologiczne podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Stanowiska archeologiczne oznaczono na rysunku planu.

3. Ustala się następujące warunki i zasady ochrony stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym projektowane zmiany zagospodarowania terenu, jak i wszelkie roboty budowlane oraz podziały geodezyjne, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zmiany zagospodarowania terenu wymagają uprzedniego przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa,
- 3) ratownicze badania archeologiczne należy przeprowadzić na podstawie pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 4) zasady prowadzenia prac archeologicznych oraz konserwatorskich i restauratorskich określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

**§ 17.** 1. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie:

- 1) zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej,
- 2) oświetlenia ulicznego,
- 3) nośników reklam i informacji – przeznaczonych do umieszczenia na elewacjach frontowych budynku,
- 4) przestrzenno - architektonicznych nośników reklam i informacji, w tym tablic, słupów ogłoszeniowych, drogowskazów, jak i innych obiektów małej architektury służących reklamie i informacji – przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
- 5) kiosków z prasą / straganów,
- 6) osłon miejsc na pojemniki czasowego gromadzenia i segregacji odpadów stałych,
- 7) wyposażenia technicznego przestrzeni publicznej do wysokości nie przekraczającej 1,1m,
- 8) pomników, rzeźbiarskich instalacji przestrzennych,
- 9) ogrodzeń,
- 10) obiektów infrastruktury technicznej do wysokości nie przekraczającej 1,5m, za wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych,
- 11) obiektów i urządzeń komunikacji publicznej, wiat przystankowych i zintegrowanych z nimi kiosków handlowych.

2. W obszarze przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży,
- 2) straganów, barakowozów i kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych w ust. 1,
- 3) obiektów infrastruktury technicznej o wysokości powyżej 1,5m,
- 4) wielkowymiarowych nośników reklam i informacji (bilbordów, ...) – na terenach działek i dróg oraz na elewacjach.

3. Elementy wymienione w ust. 1, winny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie dla obszaru wsi – wg zasad i wzorów ustalonych dla gminnego systemu informacji wizualnej i turystycznej.

4. Na elewacjach budynków mogą być umieszczone wyłącznie szyldy, napisy z liternictwa przestrzennego i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) rozwiązania kolorystyczne wszystkich umieszczanych na elewacji elementów winny charakteryzować się barwami stonowanymi, o niskiej chromatyczności,
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie,
- 3) na budynkach istniejących oraz na budynkach nowych szyldy umieszczać w sposób zapewniający harmonijne ukształtowanie elewacji budynku,
- 4) maksymalna powierzchnia zespołu tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku mieszkalno – usługowego i mieszkalnego nie może przekroczyć  $0,8m^2$ , a na elewacji budynku usługowego –  $1,5m^2$ ,
- 5) na budynkach mieszkalno-usługowych i mieszkalnych tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.

5. Na elewacjach budynków zabytkowych dopuszcza się tablice o małych wymiarach, wynikających z ukształtowania detalu architektonicznego oraz proporcji i zasad kompozycji elewacji.

6. Ustala się następujące parametry kształtowania przestrzenno-architektonicznych nośników reklam i informacji oraz kiosków gazetowych / straganów, przeznaczonych do usytuowania na terenie dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie:

- 1) maksymalna wysokość tablic, słupów ogłoszeniowych i drogowskazów nie może przekroczyć 2,5m,
- 2) maksymalna powierzchnia tablicy nie może przekroczyć  $1,1m^2$ ,
- 3) maksymalna wysokość obiektów małej architektury (instalacji przestrzennej, altan, pergoli) oraz wiaty przystankowej, kiosku gazetowego i straganu nie może przekroczyć – 3,2m,



- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego elementu przestrzenno-architektonicznego nośnika reklamy i informacji (obiektu małej architektury), wiat przystankowych oraz kiosku gazetowego nie może przekroczyć  $8\text{m}^2$ ,

7. Ustala się następujące zasady kształtowania osłon miejsc na pojemniki służące czasowemu gromadzeniu (segregacji) odpadów stałych:

- 1) maksymalna wysokość osłony, w tym kalenicy, nie może przekroczyć – 3,0m,
- 2) wysokość ściany osłony przewidzieć w granicach 1,2 – 1,6m,
- 3) ścianę ukształtować z elementów drewnianych, wyłącznie jako ażurową,
- 4) dodatkowo przewidzieć prześwity w ścianie między podłogą / posadzką oraz ewentualnym zadaszeniem,
- 5) stosować rozwiązanie architektoniczne jednorodne dla całego obszaru jednostki – ukształtowane w nawiązaniu do regionalnej tradycji budowlanej i związanymi z nią formami detalu i snycerki,
- 6) dopuszcza się stosowanie zadaszenia, w tym zadaszenia stromego (spadek połaci dachu w granicach  $25 - 45^0$ ).

8. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą imprez masowych i rekreacyjno-wypoczynkowych, dopuszcza się lokalizację, w sposób zorganizowany, przenośnych i tymczasowych systemów o formach namiotowych.

**§ 18.** 1. Wzdłuż linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem MNU, MN, MW, RM, MU, U, US dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg winny się charakteryzować jednakową wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych / architektonicznych i materiałowych,
- 2) wymagane przesła ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 50% powierzchni przesła, z zastrzeżeniem ust. 3,
- 3) wykluczyć lokalizacje ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych,
- 4) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNU: drewniane,
  - b) dla terenów U, US, ZP, RU, MW: metalowe,
- 5) dla terenów zabytkowych dopuszcza się ogrodzenia metalowe lub murowane, ukształtowane zgodnie z wymogami konserwatorskimi.

2. Ustala się następujące maksymalne wysokości ogrodzeń:

- 1) dla terenów oznaczonych MNU: 1,3m,

- 2) dla terenów oznaczonych MW, U: 1,5m,
- 3) dla terenów RU: 1,9m,
- 4) dla terenów ZP: 1,9m,
- 5) dla terenu US: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania ogrodzeń przy obiektach zabytkowych oraz w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej – Zespołu pałacowo-folwarcznego i parku:

- 1) ogrodzenia powinny być zrekonstruowane lub dostosowane do ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzenia obiektów zabytkowych,
- 2) zachować reliktów ogrodzeń zabytkowych,
- 3) uwzględnić materiały ikonograficzne i tradycję dotychczasowych rozwiązań,
- 4) dopuszcza się podwyższenie wysokości ogrodzenia w stosunku do ustalonej w ust. 2 ze względu na wymogi konserwatorskie,
- 5) dopuszcza się ogrodzenie pełne / murowane wyłącznie jako kontynuację ogrodzenia zabytkowego.

**§ 19.** 1. Ustala się następujące warunki kształtowania zieleni w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz w jej otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych zespołów, złożonych ze szpalerów drzew oraz ciągów zieleni niskiej (trawników, kwietników i ciągów krzewów),
- 3) szpalery drzew winny zostać odpowiednio uformowane i dostosowane pokrojem do skali wnętrza urbanistycznego oraz przebiegu uzbrojenia,
- 4) lokalizacja zespołów nowej zieleni wymaga zgody zarządcy drogi i zgody właściciela terenu,
- 5) w części centralnej wsi dopuszcza się zaadaptowanie części ciągów komunikacji pieszej, poboczy oraz dojazdów i placyków pod elementy przestrzeni rekreacyjnej i zieleni,
- 6) szpalery zlikwidowane przy przebudowie i modernizacji dróg odtworzyć poza koroną drogi.

2. Ustala się następujące warunki kształtowania posadzki i nawierzchni dróg w ciągach dróg i ich otoczeniu:

- 1) w maksymalnym stopniu zachować reliktów historycznych nawierzchni brukowych,
- 2) dopuszcza się nawierzchnie asfaltowe i betonowe (bruk) podstawowych elementów przekroju drogi - jezdni i chodników,
- 3) w części centralnej wsi przebudować ciągi komunikacji pieszej, pobocza oraz dojazdy, ścieżki rowerowe, placyki i okolnice oraz inne obszary wspólnego użytkowania,

dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru, głównie poprzez wprowadzenie bruku kamiennego i innych naturalnych nawierzchni,

- 4) zachować relikty historycznych nawierzchni,
- 5) w drogach pieszo – jezdnych i wewnętrznych dopuszcza się dodatkowe wydzielenie, poprzez zróżnicowanie rodzaju nawierzchni, takich elementów przekroju, jak: ciągi piesze (chodniki), wjazdy na posesje, miejsca postojowe oraz ścieżki rowerowe.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 20.** 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zachować historyczny układ przestrzenny zespołów budowlanych wsi,
- 2) zachować istniejący układ zagród z niezabudowanymi ich wnętrzami,
- 3) nowe budynki należy lokalizować w nawiązaniu do kompozycji układu zabudowy wsi, z zachowaniem określonej w planie linii zabudowy oraz terenów zieleni wewnętrznej,
- 4) dopuszcza się grupowanie budynków w zespoły budowlane, ukształtowane w nawiązaniu do układów zabudowy charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej (półotwartych lub zamkniętych),
- 5) budynki usytuować w nawiązaniu do układu dróg / równolegle do oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- 6) otoczenia budynków oraz wnętrza zespołów budowlanych przez nie tworzone, należy przekształcać i zagospodarowywać zielenią urządzoną i przydomowym zagospodarowaniem, właściwym dla funkcji działki i zabudowy,
- 7) zachować i przebudować ciągi komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, dostosowując ich nawierzchnię do zabytkowego charakteru zabudowy, głównie poprzez wprowadzenie bruku i innych naturalnych nawierzchni,
- 8) tereny zieleni należy formować jako założenia o swobodnych układach kompozycyjnych, nawiązujących do naturalnych form ukształtowania zieleni występujących w otoczeniu oraz do form kulturowych inspirowanych tą zasadą,
- 9) poszczególne zagrody / zespoły budowlane oddzielić żywopłotami i innymi formami zieleni,
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków o funkcjach pomocniczych.

2. W przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi wyznaczają:

- 1) na terenach zainwestowanych: elewacje frontowe istniejących budynków, najbliższych lokalizacji,

2) na terenach nie zainwestowanych: przepisy odrębne.

3. Budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu.

4. Budynki istniejące do zachowania i adaptacji, w tym budynki zabytkowe, oznaczono na rysunku planu.

**§ 21.** 1. Ustala się następujące warunki prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) oraz prac konserwatorskich i restauratorskich przy budynkach zabytkowych oraz budynkach ukształtowanych zgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:

- 1) zachować bryłę budynku oraz geometrię dachu i jego wysokość,
- 2) zachować / odtworzyć historyczne pokrycie dachu (dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego lub łupek) oraz zabytkowe elementy architektonicznego ukształtowania budynku i detalu,
- 3) odtworzyć i przywrócić nieistniejące zabytkowe i zdegradowane elementy architektonicznego ukształtowania budynku, w tym elementy historycznego ukształtowania budynków, podlegające ochronie,
- 4) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie okien,
- 5) wprowadzić / przywrócić historyczne podziały stolarki okiennej z pełnoplastycznymi elementami konstrukcji ramiaków (wyklucza się podział międzyszybowy),
- 6) rozbudowa może obejmować maksymalnie 25% pow. zabudowy budynku,
- 7) rozwiązanie architektoniczne rozbudowy / przebudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie, z zachowaniem wzajemnych między nimi relacji, proporcji i zasad kompozycyjnych (rozmieszczenia na elewacji),
- 8) wymiary i podział okien i drzwi oraz ich rozmieszczenie dostosować do kompozycji elewacji,
- 9) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny, i inne,
- 10) w ukształtowaniu elewacji wykluczyć niezgodne z historycznym ukształtowaniem budynku materiały wykończeniowe, w tym okładziny z tworzyw sztucznych, plastikowe okna oraz wszelkie instalacje umieszczane na ścianach elewacji, w tym wentylacyjne i TV.

2. Ustala się następujące warunki kształtowania nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków niezabytkowych / budynków ukształtowanych niezgodnie z zasadami lokalnej tradycji budowlanej:

- 1) bryłę i detal architektoniczny ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech

budynków zabytkowych lub budynków ukształtowanych w lokalnej tradycji budowlanej / architektonicznej, określonych poprzez elementy architektonicznego ich ukształtowania, które podlegają ochronie,

- 2) wykluczyć elementy architektonicznego ukształtowania budynku obce lokalnej tradycji budowlanej, takie jak, balkony, kolumny, i inne elementy,
- 3) rzut budynku wolnostojącego ukształtować jako prostokątny przy zachowaniu minimalnych dopuszczalnych proporcji boków 1:1,5,
- 4) w rozwiązaniach architektonicznych stosować:
  - a) wysoki stromy dach (prosty symetryczny, dwuspadowy) ze szczytami oraz z wysuniętymi okapami,
  - b) ceramiczne pokrycie dachu,
  - c) tradycyjne materiały budowlane, takie jak – cegłę klinkierową, drewno, kamień, tynki, szkło,
- 5) w rozwiązaniach architektonicznych dopuszcza się stosowanie:
  - a) elementów wzbogacających bryłę dachu, takie jak lukarny, dodatkowe dachy ze szczytami - zwieńczające wysunięte elementy budynku (ryzality ganki, przedsionki, strefy wejściowe) lub rozbudowany rzut budynku),
  - b) dach czterospadowy na warunkach określonych w planie,
  - c) poziome podziały elewacji, wydobyte rozwiązaniami materiałowymi,
  - d) szczytów deskowanych (w drugiej kondygnacji),
  - e) przeszklonych elewacji,
  - f) innych elementów detalu, takich jak elementy konstrukcji szachulcowej, elementy kamieniarskie lub z cegły klinkierowej.

3. Dopuszcza się podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków niezabytkowych pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości określonej dla zabudowy projektowanej, określonych w rozdz. VIII.

4. W budynkach zabytkowych zdegradowanych architektonicznie, przebudowanych niezgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej i z naruszeniem wartości zabytkowych oraz architektonicznych, odtworzyć i przywrócić nieistniejące elementy architektonicznego ich ukształtowania, podlegające ochronie.

5. W przypadku prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych (modernizacji, remontów, przebudowy, rozbudowy i odbudowy) przy budynkach dysharmonijnie ukształtowanych / zdegradowanych technicznie budynkach o funkcjach pomocniczych, zachować warunki kształtowania jak dla nowej zabudowy, określone w niniejszym paragrafie.

6. Dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 50% długości budynku.

**§ 22.** 1. Ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:

- 1) dopuszcza się dach o spadkach w granicach 10 – 35<sup>0</sup>, dwuspadowy lub pulpitowy,
- 2) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 25% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- 3) zastosować matowy materiał zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
- 4) budynki lokalizować na zapleczu działki / w głębi działki.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji:

- 1) wyodrębnić kolorystycznie elementy architektonicznego ukształtowania budynku,
- 2) dla głównej płaszczyzny elewacji – części wykończonej tynkiem stosować kolory jasne i stonowane (oparte na rozbielanych żółciach i czerwieniach), z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych,
- 3) uwzględnić zabytkowy charakter zabudowy i rodzaj stosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych.

3. Zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania ogrodzeń, zawarte są w rozdz. V.

4. Na obszarze planu nie dopuszcza się nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, za wyjątkiem terenów objętych ustaleniami ust.5.

5. Na terenach: 1US, 1ZP, 2ZP oraz 1RU dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i lokalizowanie przenośnych obiektów o formach namiotowych związane z obsługą imprez / festynów okolicznościowych i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, na okres trwania imprezy / festynu / spotkania.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 23.** 1. Przebieg oraz klasyfikacje dróg określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ dróg tworzą:

- 1) droga zbiorcza – KDZ,
- 2) droga lokalna – KDL,
- 3) drogi dojazdowe – KDD,
- 4) drogi wewnętrzne – KDW.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdz. VIII.

4. Rezerwę terenu pod drogę powiatową nr 3396D Z1/2 Świdnica – Żarówznaczono na rysunku planu.

**§ 24.** 1. Nawierzchnie ciągów pieszych i chodników projektować z kamienia naturalnego

lub elementów betonowych.

2. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Dopuszcza się, niezależnie od wyznaczonych na rysunku planu, wydzielanie dodatkowych dróg wewnętrznych dla obsługi zespołów budowlanych. Minimalna szerokość pasa terenu pod drogę wewnętrzną powinna wynosić 8m.

4. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych określonych w niniejszym planie do dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dopuszcza się inny przebieg dróg wewnętrznych lub odstępianie od wydzielania oznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych za zgodą właścicieli lub użytkowników, których działki te drogi miały obsługiwać – w takich przypadkach ustala się przeznaczenie terenu planowanej drogi wewnętrznej takie jak przeznaczenie terenów przyległych.

**§ 25.** 1. Zachowuje się istniejącą obsługę terenów i działek z istniejących dróg.

2. Dopuszcza się nowe zjazdy, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

3. Przy budowie, przebudowie i modernizacji ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów szczególnych i ustaleń planu.

4. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych,
- 2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska,
- 3) wiat przystankowych, jak i elementów wyposażenia przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdz. V.

5. Obiekty, o których mowa w ust. 4, lokalizować wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

6. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenь wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

7. Nową zielenь kształtować zgodnie z warunkami określonych w rozdz. V.

**§ 26.** Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg– oznaczone symbolem KD i KDW oraz inne drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 2) tereny sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US,
- 3) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem ZP,
- 4) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R,
- 5) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę terenów leśnych.

**§ 27.** 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów

osobowych i samochodów gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 m.p./1 mieszkanie,
- 2) na potrzeby obiektów produkcji – 1 m.p./80m<sup>2</sup> p.u.
- 3) na potrzeby usług:
  - a) obiekty handlowe - 1 m.p./60m<sup>2</sup> p.u.
  - b) biura - 1 m.p./60m<sup>2</sup> p.u.
  - c) obiekty gastronomii, kluby - 1 m.p./10 miejsc konsumpcyjnych / usługowych
  - d) usługi turystyczne - 1 m.p./6 łóżek
  - e) obiekty usługowe pozostałe - 1 m.p./50m<sup>2</sup> p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

**§ 28.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy.

2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków, funkcjonujący w oparciu o układ, obejmujący:

- a) sieci kanalizacyjne – kanały sanitarne, usytuowane w ciągach dróg lub poza nimi,
- b) oczyszczalnię ścieków w Żarowie.

3. Do czasu realizacji docelowego zbiorowego systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez grupowe indywidualne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gromadzenie ścieków w osadnikach bezodpływowych, na warunkach ustalonych w przepisach szczególnych.

4. Plan ustala odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych - zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów stałych:

- 1) składowanie czasowe odpadów wyłącznie w miejscach gromadzenia odpadów stałych zlokalizowanych zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych,
- 2) składowanie, segregacja i utylizacja z wykorzystaniem terenów gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenach komunalnego wysypiska.

6. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne oraz przyjętymi założeniami do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze miasta, z uwzględnieniem następujących urządzeń:



- 1) linii elektroenergetycznych sN (20 kV),
- 2) stacji transformatorowych,
- 3) linii elektroenergetycznych nN z przyłączami.

7. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych.

8. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych. Istniejące linie do zachowania.

**§ 29.** 1. Ustala się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby adaptowanej i nowej zabudowy.

2. Ustala się rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej (Ø40 – Ø150) w rejonie projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągach projektowanych dróg.

3. Ustala się budowę kanalizacji sanitarnej (Ø200 – Ø300), w rejonie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, w tym w ciągu projektowanych i istniejących dróg, wraz z niezbędnymi przepompowniami ścieków.

4. Schemat przebiegu sieci zawiera rysunek planu.

5. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji winno nastąpić na warunkach określonych przez właściciela sieci.

6. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolnostojące budowle lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

7. Przebudowę linii elektroenergetycznych, w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami, przeprowadzić na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne.

8. Orientacyjną lokalizację nowych stacji transformatorowych oznaczono na rysunku planu.

9. Dopuszcza się dodatkowe stacje transformatorowe na terenach wyznaczonych w planie, stosownie do potrzeb poszczególnych odbiorców.

**§ 30.** 1. Na terenach MNU, MN, MW, MU, U, US, RU, ZP, ZL oraz KD, KDW wyklucza się lokalizację wolnostojących masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) oraz na terenach R w odległości nie mniejszej niż 300m od zabudowy i dróg publicznych.

2. Maksymalna wysokość masztów radiotelekomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych), dopuszczonych na terenach R nie może przekroczyć 21m.

3. Dopuszcza się urządzenia radiotelekomunikacyjne zainstalowane na budynkach, obejmujących konstrukcję wsporczą i anteny, z wykluczeniem kontenerów i innych urządzeń z zabudową.

4. Wysokość konstrukcji wsporczych, łącznie z antenami, urządzeń radiotelekomunikacyjnych zainstalowanych na budynkach – liczona od najwyższego poziomu

dachu budynku – nie powinna przekroczyć 2m.

5. Lokalizacja konstrukcji wsporczych i anten na budynkach zabytkowych wymaga pozwolenia lub uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Wody opadowe odprowadzane z utwardzonych terenów, takich jak drogi, parkingi, place manewrowe, które mogą być zanieczyszczane substancjami ropopochodnymi, należy podczyszczać w stosownych urządzeniach. W przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

**§ 31.** 1. Ustala się następujące ogólne zasady budowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy i plany rozbudowy poszczególnych rodzajów sieci lub w oparciu o rozwiązania zawarte w projektach budowlanych poszczególnych przedsięwzięć,
- 2) nowe odcinki sieci (kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągów, elektroenergetycznej dystrybucyjnej sn / nn oraz telekomunikacyjnej) należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych sieci poza terenami dróg – w obszarze wszystkich funkcji, wyznaczonych w ustaleniach planu, jeżeli przebiegi te wynikają z:
  - a) ustaleń właściwych programów i koncepcji rozwoju poszczególnych sieci infrastruktury,
  - b) warunków terenowych i ukształtowania terenu oraz potrzeby zgodnego z wymogami technicznymi poprowadzenia sieci.

2. Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi – wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących obszar wsi i gminy.

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

4. Lokalizacja sieci poza obszarem dróg, na terenach wszystkich funkcji określonych w ustaleniach planu, wymaga zgody właściciela terenu i zarządcy sieci.

**§ 32.** 1. W obszarze planu znajduje się elektroenergetyczna sieć przesyłowa – linia elektroenergetyczna 220kV relacji Świebodzice – Klecina.

2. Dopuszcza się budowę wielotorowej, wielonapięciowej linii elektroenergetycznej 400/220/110 kV relacji Świebodzice – Wrocław po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV.

3. Istniejąca linia elektroenergetyczna 220kV, jak i wielonapięciowa linia elektroenergetyczna 400/220/110 kV mogą zostać odbudowane, rozbudowane i przebudowane po istniejącej trasie z niezbędną zmianą usytuowania poszczególnych obiektów i urządzeń.

4. Przebieg linii 220kV oraz wielotorowej, wielonapięciowej linii elektroenergetycznej 400/220/110 kV wraz z pasem technologicznym, o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach), oznaczono na rysunku planu.

5. W pasie technologicznym oznaczonym na rysunku planu ustala się następujące warunki zagospodarowania i użytkowania jego terenów:

- 1) lokalizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń oraz związany z nimi sposób zagospodarowania terenu należy uzgodnić z operatorem sieci,
- 2) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego bezpośredniego sąsiedztwa należy zaopiniować z operatorem sieci,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi nasadzeń drzew i krzewów,
- 4) obowiązuje zakaz zalesienia bez uzgodnienia z operatorem sieci,
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, w tym wywołujących strefy zagrożenia wybuchem,
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wysokich, zagrażających bezpieczeństwu sieci.

**§ 33.** 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł niekonwencjonalnych, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

2. Niekonwencjonalne źródła energii nie mogą powodować konfliktu z podstawowym przeznaczeniem terenu, ustalonym w planie; a parametry tych urządzeń – powierzchnia zabudowy i wysokość - muszą odpowiadać wymogom określonym dla danego terenu.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 4MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (tereny wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego),
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) tereny zieleni urządzonej,
  - d) tereny rolnicze,
  - e) obiekty infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - f) infrastruktura drogowa

3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. Ustala się zakaz rozbudowy budynku/ części budynku związanego z tą funkcją.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,30,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI.
- 4) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – linię zabudowy określa rysunek planu,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30,
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami §21),
  - b) budynków projektowanych – budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4m
  - c) budynków projektowanych – budynków pozostałych funkcji 6,5m
- 5) maksymalna wysokość kalenicy:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami §21),
  - b) budynków projektowanych – budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9m,
  - c) budynków projektowanych – budynków pozostałych funkcji 12m,
- 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m,

7) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (siloś, zbiorników): 9m,

8) dach:

- a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
- b) dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych,
- c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie,

9) kąt nachylenia połaci dachu:

- a) budynków zabytkowych – istniejący do zachowania /uksztaltowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
- b) budynków projektowanych:  $38 - 45^0$ ,

10) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpiówka).

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości,
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
- 5) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
  - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalnąjednorodzinną:  $900m^2$ ,
  - b) minimalna pow. dz. pod zabudowę o innych odpuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury):  $1000m^2$ ,
  - c) minimalna szer. dz.: 20m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $75 - 90^0$ .

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MNU – 6MNU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej oraz

usługowo-gospodarczej (tereny wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego),

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny zabudowy zagrodowej,
- b) tereny obsługi komunikacji,
- c) usługi stolarstwa i kamieniarstwa,
- d) tereny zieleni urządzonej,
- e) tereny rolnicze,
- f) obiekty infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych
- g) infrastruktura drogowa

3) tereny obsługi komunikacji oraz usług stolarstwa i kamieniarstwa mogą zajmować nie więcej niż 30% terenu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,30,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI,
- 4) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – linię zabudowy określa rysunek planu,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane o charakterystycznych dla wsi układach – otwartych lub zamkniętych,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,25,
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 4 m,

- b) budynków pozostałych funkcji: 6,5
- 5) maksymalna wysokość kalenicy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 11 m,
  - b) budynków pozostałych funkcji: 12,5m,
- 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m,
- 7) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 6m,
- 8) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
  - b) dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych,
  - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie,
- 9) kąt nachylenia połaci dachu:  $35 - 45^0$ ,
- 10) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpiówka).

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości,
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
- 5) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
  - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodziną:  $900m^2$ ,
  - b) minimalna pow. dz. pod zabudowę o innych dopuszczonych funkcjach (z wyjątkiem infrastruktury):  $1500m^2$ ,
  - c) minimalna szer. dz.: 20m,
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $75 - 90^0$ .

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 4MN ustala się

następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) zieleń urządzana,
  - c) obiekty infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - d) infrastruktura drogowa,
  - e) usługi wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkaniowy
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. Ustala się zakaz rozbudowy budynku/ część budynku związanego z tą funkcją,
- 4) usługi mogą zajmować nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mogą zajmować nie więcej niż 30% terenu.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – linię zabudowy określa rysunek planu,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane półotwarte lub zamknięte,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30,
- 4) maksymalna wysokość okapu:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami §21),
  - b) budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4m,
  - c) budynków projektowanych wielorodzinnych: 6m,
- 5) minimalna wysokość okapu: 2,8m,
- 6) maksymalna wysokość kalenicy:



- a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie ustaleniami §21),
  - b) budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 11m,
  - c) budynków projektowanych wielorodzinnych: 12m,
- 7) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5 m,
- 8) dach:
- a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
  - b) dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych,
  - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie,
- 9) kąt nachylenia połaci dachu:
- a) budynków zabytkowych – istniejący do zachowania / ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej,
  - b) budynków projektowanych / przebudowywanych:  $35 - 45^0$ ,
- 10) materiały pokrycia dachu stromego – dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpiówka),

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości,
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
- 5) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
  - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodziną:  $1000m^2$ ,
  - b) minimalna szer. dz.: 25m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $75 - 90^0$ .

**§ 37.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) zieleń urządzana,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - c) infrastruktura drogowa,
  - d) usługi wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkaniowy
- 3) usługi mogą zajmować nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI;
- 4) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – linię zabudowy określa rysunek planu,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30,
- 4) maksymalna wysokość okapu: 4m;
- 5) minimalna wysokość okapu: 2,8m,
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10m,
- 7) maksymalna wysokość okapu lub elewacji obiektów o funkcjach pomocniczych: 3,5 m,
- 8) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
  - b) dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych,

9) kąt nachylenia połaci dachu:  $30 - 35^0$ ,

10) materiały pokrycia dachu stromego – dachówka koloru czerwonego / ceglanego.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości
- 3) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
- 5) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
  - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:  $1000m^2$ ,
  - b) minimalna szer. dz.: 25m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $65 - 90^0$ .

**§ 38.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) usługi,
  - b) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie. Ustala się zakaz rozbudowy budynku/ części budynku związanego z tą funkcją.
- 4) dopuszcza się lokalizacje usług, o których mowa w §3 pkt 8, lit b, d, e, f, h, i, l;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mogą zajmować nie więcej niż 30% terenu,
- 6) lokalizację usług dopuszcza się przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) pod usługi przeznaczyć parter budynku mieszkalnego / wielofunkcyjnego;
  - b) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% pow. całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy,
- 2) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych - garaży i / lub obiektu gospodarczego:
  - a) budynki usytuować w sposób uporządkowany (w jednej linii zabudowy lub linii skomponowanego architektonicznie układu) – w jednym rejonie działki / terenu,
  - b) zachować jednorodne rozwiązania architektoniczne budynków, wchodzących w skład zespołów i zgrupowań lokalizowanych na poszczególnych działkach / terenach,
  - c) wyklucza się garaże blaszane,
  - d) zachować następujące parametry:
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej / gzymsu, attyki, okapu: 2,2 – 2,8m,
    - maksymalna wysokość kalenicy: 4,5m.
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI.
- 5) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – nie ustala się,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,35,
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu – istniejąca do zachowania,
- 5) maksymalna wysokość kalenicy – istniejąca do zachowania,
- 6) dach: istniejący do zachowania,
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: istniejący do zachowania,
- 8) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,

**§ 39.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU – 7MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) zieleń urządzana,
  - b) tereny infrastruktury technicznej / sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - c) infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie; ustala się zakaz rozbudowy budynku/ część budynku związanego z tą funkcją.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI;
- 4) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – linie zabudowy określa rysunek planu,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca/ zwarta
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30,
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami §21),
  - b) budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 4m,
  - c) budynków projektowanych wielorodzinnych/usługowych: 6m,
- 5) minimalna wysokość okapu: 2,8m,
- 6) maksymalna wysokość kalenicy:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami §21),
  - b) budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 10m,
  - c) budynków projektowanych wielorodzinnych/usługowych: 13m
- 7) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m,
- 8) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
  - b) dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych,
  - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie,
- 9) kąt nachylenia połaci dachu:
  - a) budynków zabytkowych – istniejący do zachowania / ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej,
  - b) budynków projektowanych w ciągu obowiązującej linii zabudowy:  $40 - 45^0$ ,
  - c) budynków pozostałych - projektowanych / przebudowywanych / nadbudowywanych:  $38 - 45^0$ ,
- 10) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpiówka),

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz

przepisów niniejszej uchwały,

- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
- 4) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
  - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:  $700\text{m}^2$ ,
  - b) minimalna szer. dz.: 20m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $75 - 90^0$ .

**§ 40.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1RM ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny rolnicze,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - d) infrastruktura drogowa,
  - e) usługi (wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkaniowy);
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie;
- 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcyjnych, w tym produkcji rolnej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek.
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką

budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,

- 3) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku,
- 4) ustala się następujące warunki kształtowania obiektów o funkcjach pomocniczych:
  - a) dopuszcza się dach o spadkach w granicach  $10 - 35^0$ , dwuspadowy lub pulpitowy,
  - b) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 60% powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - c) zastosować matowy materiał zadaszenia, koloru czerwonego (w ciemnym odcieniu),
  - d) budynki lokalizować na zapleczy działki / w głębi działki,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI;
- 6) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – linie zabudowy określa rysunek planu,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane zabudowy zagrodowej o charakterystycznych układach – otwartych lub zamkniętych
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,30,
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami §21),
  - b) budynków projektowanych: 6,5 m
- 5) maksymalna wysokość kalenicy:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami §21),
  - b) budynków projektowanych mieszkaniowych jednorodzinnych: 11m,
  - c) budynków projektowanych pozostałych funkcji: 13m;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 5,5 m,
- 7) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (siloś, zbiorników): 6m;
- 8) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połączy i kalenicy, dwuspadowy, dopuszcza się



- przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
- b) dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych,
  - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie,
- 9) kąt nachylenia połaci dachu:
- a) budynków zabytkowych – istniejący do zachowania / ukształtowany zgodnie z cechami lokalnej tradycji budowlanej, dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
  - b) budynków projektowanych w ciągu obowiązującej linii zabudowy:  $40 - 45^0$ ,
  - c) budynków pozostałych – projektowanych / przebudowywanych / nadbudowywanych:  $38 - 45^0$ ,
- 10) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego (zalecana karpiówka).

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
- 4) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
  - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:  $1500m^2$ ,
  - b) minimalna szer. dz.: 35m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $75 - 90^0$ .
- 5) podziały na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

**§ 41.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1 RU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – folwark,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) obiekty infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - d) infrastruktura drogowa,
- 3) przeznaczenie uzupełniające, obejmujące tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej może zajmować nie więcej niż 25% powierzchni terenu,
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie; ustala się zakaz rozbudowy budynku/ część budynku związanego z tą funkcją,
- 5) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć produkcyjnych, w tym produkcji rolnej, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,30,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 3) dla terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji (parkingów) ustala się konieczność oczyszczania wód deszczowych poprzez urządzenia oddzielające błoto, oleje i benzynę.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI;
- 2) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – linie zabudowy wyznaczają istniejące budynki,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,60,
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu:
  - a) budynków istniejących – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami §21),
  - b) budynków projektowanych przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia – 6,5m,

5) maksymalna wysokość kalenicy:

- a) budynków istniejących/zabytkowych – istniejąca do zachowania (z możliwością podwyższenia zgodnie z ustaleniami §21),
- b) budynków projektowanych mieszkaniowych: 12m,
- c) budynków projektowanych pozostałych funkcji: 14m

6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji / gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4,5 m,

7) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rolniczych (silosów, zbiorników): 6m;

8) dach:

- a) budynków istniejących/zabytkowych – istniejący do zachowania/dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
- b) budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie,

9) kąt nachylenia połaci dachu:

- a) budynków istniejących/zabytkowych – istniejący do zachowania / dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,
- b) budynków projektowanych/przeznaczonych do rekonstrukcji i odtworzenia:  $38 - 45^0$ , dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych;

10) materiały pokrycia dachu stromego – dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego lub inne pokrycie zgodne z historycznym pierwowzorem.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
- 3) podziały należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 42.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U – 2U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,

- b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
- c) infrastruktura drogowa,

- 3) dopuszcza się lokalizację usług, o których mowa w § 3 pkt 8 lit a,
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie; ustala się zakaz rozbudowy budynku / część budynku związanego z tą funkcją.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,20,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 2) dopuszcza się dachy czterospadowe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 50% długości budynku,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI;
- 4) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – linie zabudowy wyznacza budynek istniejący,
- 2) charakter zabudowy – wolnostojąca / zwarta / dopuszcza się zespoły budowlane nawiązujące do układów tradycyjnych – otwartych lub zamkniętych,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,85,
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 7,5m,
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 15m,
- 6) dach:
  - a) dwuspadowy,
  - b) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie,
  - c) dopuszcza się przebudowę zgodnie z historycznym pierwowzorem,

- 7) kąt nachylenia połaci dachu:  $35 - 45^0$ ,
- 8) materiały pokrycia dachu stromego - dachówka ceramiczna koloru czerwonego / ceglanego,

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

**§ 43.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjno - usługowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - c) infrastruktura drogowa,

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,35,

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy,
- 2) dopuszcza się dachy czterospadałe pod warunkiem, że długość kalenicy wynosić będzie co najmniej 70% długości budynku,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI.
- 4) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – linie zabudowy określa rysunek planu,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,50,
- 4) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 7,5m
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 14m,
- 6) maksymalna wysokość okapu lub elewacji/gzymsu obiektów o funkcjach pomocniczych: 4m,
- 7) dach:
  - a) stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy,
  - b) dopuszcza się dach płaski na obiektach pomocniczych,
  - c) dopuszcza się dach czterospadowy na warunkach ustalonych w planie;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu:  $30 - 40^0$ ,
- 9) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych,
- 4) ustala się następujące parametry podziału na działki pod zabudowę:
  - a) minimalna pow. dz. pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną:  $1500m^2$ ,
  - b) minimalna szer. dz.: 30m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $65 - 90^0$ .

**§ 44.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US – 2US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych

z nimi związanych,

- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące tereny turystyki i infrastruktury technicznej może zajmować nie więcej niż 10% powierzchni terenu,
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni zieleni działki winien wynosić 0,50,
- 2) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
- 3) zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:
  - a) układy kompozycyjne kształtować jako swobodne / krajobrazowe, wzorowane na naturalnych układach, z udziałem drzew i zieleni niskiej,
  - b) wzdłuż ciągów komunikacyjnych wprowadzić układy szpalerowe,
  - c) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległościach 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej
- 2) budynki usytuować na działkach w nawiązaniu do układu dróg / równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających dróg,
- 3) na działce może znajdować się więcej niż jeden budynek,
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale VI;
- 5) zasady kształtowania nośników reklam oraz kształtowania zabudowy zawarte są w rozdziale V.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie linii zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) charakter zabudowy: wolnostojąca / zwarta; dopuszcza się zespoły budowlane o układach – otwartych lub zamkniętych,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – nie ustala się,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie – 500m<sup>2</sup>,
- 5) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub gzymsu: 5,5 m,

- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 12m,
- 7) dach – stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy/dwuspadowy,
- 8) kąt nachylenia połaci dachu:  $38 - 45^0$ ,
- 9) materiały pokrycia dachu stromego: dachówka ceramiczna koloru czerwonego/ceglanego

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały działek/ działki pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych w zakresie lokalizacji zabudowy, warunków dojazdu, ochrony pożarowej oraz przepisów niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych oraz potrzeb techniczno-użytkowych.

**§ 45.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej/sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych,
  - b) parkingi.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki winien wynosić 0,80,
- 2) zasady ochrony drzew i krzewów oraz warunki ich usunięcia określają przepisy odrębne;
- 3) teren podlega ochronie przed hałasem jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyklucza się lokalizację:
  - a) budynków,
  - b) garaży,
  - c) kiosków, barakowozów, kontenerów,



- d) komercyjnych nośników reklam i informacji – nie będących elementami miejskiego systemu informacji wizualnej/ turystycznej.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów na działki,
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) pod urządzenia infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 46.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
  - b) tereny lasów,
  - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy i inne),
  - d) dogi wewnętrzne / infrastruktura drogowa – rolne i leśne – z możliwością adaptacji na szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony drzew, w tym alej i szpalerów, oraz warunki ich usunięcia, określają przepisy odrębne
- 2) celem ochrony drzew, ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości co najmniej 2m od pnia drzewa,
  - b) zakaz prowadzenia jakichkolwiek robót budowlanych, które mogą spowodować trwałe naruszenie systemu korzeniowego drzew.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i innych cieków wodnych oraz ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się zmianę układu wymienionych elementów zagospodarowania oraz użytkowania rolniczego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej;
- 2) zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej,
  - b) barakowozów oraz obiektów kontenerowych i kiosków oraz tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) budowli rolniczych i obiektów pomocniczych służących produkcji rolnej o wysokości powyżej 4,5m;
- 4) zasady lokalizacji masztów radiokomunikacyjnych (stacji bazowych telefonii komórkowych) określone zostały w rozdz. VI;
- 5) budowle rolnicze i obiekty pomocnicze służące produkcji rolnej lokalizować na działkach nie mniejszych niż 5000m<sup>2</sup> oraz w odległości co najmniej 200m od wyznaczonych w planie terenów MNU, MW, U, US, ZP oraz KD.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 47.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1 ZL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
  - b) tereny rolnicze,
  - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, i inne),
  - d) drogi wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, odmiennych od ustalonych w planie.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zapewnić ochronę stanowisk roślin prawnie chronionych i zwierząt;
- 2) podejmowane działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę;
- 3) sposób zagospodarowania i ochrony lasów określają przepisy odrębne oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu;
- 2) wyklucza się lokalizacji budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. Przy scalaniu i podziale terenów, o których mowa w ust. 1, należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych.

**§ 48.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
  - a) tereny infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenów i urządzeń technicznych z nimi związanych – dystrybucyjne i przesyłowe),
  - b) tereny rolnicze i lasy.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zapewnić wolny dostęp do rzeki i cieków naturalnych; wykluczyć ogrodzenia nieruchomości przyległych do rzeki i innych cieków naturalnych, w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady lokalizacji urządzeń wodnych określone w przepisach Prawa wodnego.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przy scalaniu i podziale terenów należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 49.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny cmentarzy,

2. Dla terenu o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. IV,
- 2) zachowuje się istniejącą kaplicę cmentarną; dopuszcza się rozbudowę stosownie do potrzeb.

3. Dla terenu o których mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonywanie korekt / zmian granic działek ze względu na modernizację i rozbudowę dróg i ciągów pieszych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
- 2) zakazuje się wtórnych podziałów na działki

**§ 50.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 nie ustala się zasad ochrony środowiska i przyrody.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury na granicy działki i w odległościach mniejszych niż 3 m od granicy działki;
- 2) budynek ukształtować / przebudować w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 51.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi komunikacji – przystanek;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 nie ustala się zasad ochrony środowiska i przyrody.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury na granicy działki i w odległościach mniejszych niż 3 m od granicy działki.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się dokonanie korekt granic działki ze względu na potrzebę poszerzenia dróg publicznych oraz lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 52.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KD Z ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza Z1/2 (droga powiatowa nr 2936D).

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania),

b) poza terenem zabudowanym – 20m;

2) elementy przekroju drogowego realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;

4) w przekroju ulicznym należy lokalizować:

a) jezdnię,

b) jednostronny chodnik,

5) dopuszcza się lokalizację dodatkowego chodnika i ścieżki rowerowej, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

**§ 53.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 2KD L (Z) ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga lokalna L1/2 (droga powiatowa nr 2937D); docelowa klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) w granicach terenu zabudowanego wsi: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania),

b) poza terenem zabudowanym – 20m.

2) elementy przekroju drogowego realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny;

4) w przekroju ulicznym należy lokalizować:

a) jezdnię,

b) jednostronny chodnik.

5) dopuszcza się lokalizację dodatkowego chodnika i ścieżki rowerowej, w przypadku uzyskania odpowiednich warunków terenowych.

**§ 54.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3KD L (Z) ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga lokalna L1/2 (droga powiatowa nr 2937D); docelowa klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 20m,
- 2) elementy przekroju drogowego realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w terenie zabudowanym wsi dopuszcza się przekrój uliczny,
- 4) w przekroju ulicznym należy lokalizować:
  - a) jezdnię,
  - b) jednostronny chodnik.

5) dopuszcza się lokalizację dodatkowego chodnika i ścieżki rowerowej.

**§ 55.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 4KD D ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa D1/2 lub D1/1;

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) w granicach terenu zabudowanego: w granicach istniejącego pasa drogowego (zgodnie z obecnym stanem władania) około 8m,
  - b) poza terenem zabudowanym – minimalna 10m.
- 2) dopuszcza się przekrój uliczny;
- 3) w przekroju dopuszcza się wydzielenie pasów zieleni, chodnika i ścieżki rowerowej.

**§ 56.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KDW ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych pieszo-jezdnich.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m;
- 2) minimalna szerokość jezdni: 4,5m.

### **Przepisy końcowe**

**§ 57.** Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) dla terenów: RU, PU – 30%,
- 2) dla terenów: MNU, MW, MU – 15%
- 3) dla pozostałych terenów – 0%.

**§ 58.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jaworzyny Śląskiej.

**§ 59.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**Artur Nazimek**

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

## U Z A S A D N I E N I E

Burmistrz Jaworzyny Śląskiej przedstawia projekt uchwały w sprawie uchwalenia mpzp wsi Nowice, łącznie z załącznikami wymaganymi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu oraz rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), z udziałem czynności, jak niżej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Jaworzynie Śląskiej w dniu 18 kwietnia 2007r., podjęła uchwałę Nr VIII/28/07, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowice. W dniu 10.09. 2007r. ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, z określonym terminem składania wniosków do planu. Pismem Nr IR – 7331/PN/2/07 z dnia 10.09.2007r. zawiadomiono instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, o przystąpieniu do sporządzenia planu – w zawiadomieniu ustalono termin składania wniosków do planu: 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Do opracowanego i zaakceptowanego przez Burmistrza Jaworzyny Śląskiej projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, w tym zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2010r. do 22 marca 2010r. W dniu 12 marca 2010r. zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Z dyskusji publicznej sporządzony został protokół.

Do wyłożonego w dniach od 22 lutego 2010r. do 22 marca 2010r. projektu planu wpłynęło 1 pismo zawierające 1 uwagę. W rozstrzygnięciu Burmistrza Jaworzyny Śląskiej z dnia 27.04.2010r. uwaga została uwzględniona.

W związku z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227), informuję:

1. Udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227), został zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008r.

2. Rozwiązań alternatywnych projektu planu nie rozpatrywano, ze względu na zdefiniowany jednoznacznie cel opracowania projektu planu, uwarunkowania, wnioski do planu



oraz jednoznaczne postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - z wyjątkiem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. W toku postępowania uwzględniono ustalenia zawarte w Prognozie oddziaływania na środowisko.

4. W czasie trwania procedury opracowania planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (PPIS: pismo nr ZNS-623-18/EK/08 z dnia 23.12.2008r. i RDOŚ: pismo nr RDOŚ-02-WSI-7041-1/28/08/ja z dnia 29.12.2008r.) oraz pozytywne opinie właściwych organów dotyczące projektu planu (opinia PPIS nr ZNS-623-38/LK/09 z dnia 29.06.2009r. i opinia RDOŚ-02-WSI-7041-2/325-2/09/ag z dnia 18.06.2009r.).

5. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu - uwag nie wniesiono.

6. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.

7. Nie przewiduje się propozycji dotyczących ustalenia indywidualnych „metod i częstotliwości prowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu”. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień planu zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Jaworzynie Śląskiej uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu. W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Zał. nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

3. Zał. nr 2 - rysunek planu w skali 1:5000.

4. Zał. nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejska w Jaworzynie Śląskiej w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowice .

5. Zał. nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Jednocześnie informuję, że rozwiązania projektu planu uwzględniają postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jaworzyna Śląska, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/18/2000 Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej z dnia 30 marca 2000 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Jaworzynie Śląskiej nr XL/7/05 z dnia 28 lutego 2005 r., nr LVII/37/06 z dnia 26 czerwca 2006 oraz Nr XXVII/05/09 z dnia 28.01.2009r

**Załącznik nr 1**

do uchwały Nr XLIII/25/10  
Rady Miejskiej  
w Jaworzynie Śląskiej  
z dnia 21 czerwca 2010 r.  
Zalacznik1.JPG

**Rysunek planu w skali 1:1000**

**Załącznik nr 2**

do uchwały Nr XLIII/25/10  
Rady Miejskiej  
w Jaworzynie Śląskiej  
z dnia 21 czerwca 2010 r.  
Zalacznik2.JPG

**Rysunek planu w skali 1:5000**

**Załącznik nr 3**

do uchwały Nr XLIII/25/10  
Rady Miejskiej  
w Jaworzynie Śląskiej  
z dnia 21 czerwca 2010 r.  
Zalacznik3.doc

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

**Załącznik nr 4**

do uchwały Nr XLIII/25/10  
Rady Miejskiej  
w Jaworzynie Śląskiej  
z dnia 21 czerwca 2010 r.  
Zalacznik4.doc

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**