



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 14 listopada 2014 r.

Poz. 4845

### UCHWAŁA NR 477/LV/14 RADY MIEJSKIEJ W NOWEJ RUDZIE

z dnia 5 listopada 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Kasztanowa, Zagórze i Zielonka w Nowej Rudzie**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647, zm.: poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014r. poz. 379, poz. 768) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 594, zm.: poz. 645, poz. 1318, z 2014r. poz. 379, poz. 1072), w związku z uchwałą Nr 88/XV/2011 z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Kasztanowa, Zagórze i Zielonka w Nowej Rudzie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Nowa Ruda, Rada Miejska w Nowej Rudzie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Kasztanowa, Zagórze i Zielonka w Nowej Rudzie, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmujące rejon ulic Kasztanowa, Zagórze i Zielonka w Nowej Rudzie, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych i katastralnych w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zmianami) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze,
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 4) odcinki dróg, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
- 5) strefa ochrony ekspozycji dalekiego widoku,
- 6) obszar na którym dopuszcza się budowę stawu rekreacyjnego o powierzchni nie przekraczającej 240m<sup>2</sup>,
- 7) obowiązujące linie zabudowy,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 9) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Nowa Ruda - Słupiec wraz ze strefą kontrolowaną,
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) stanowisko fauny chronionej,
  - b) stanowiska flory chronionej,
  - c) granica strefy ochrony sanitarnej od terenu cmentarza (50m),
  - d) granica strefy ochrony sanitarnej od terenu cmentarza (150m),
  - e) obszar złoża węgla kamiennego, z którego zaprzestano wydobywać kopalinę, w obrębie którego mogą występować deformacje gruntu,
  - f) zasięg złoża węgla kamiennego „Nowa Ruda Pole Słupiec”.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci,
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 3) **linia zabudowy** :
  - a) **obowiązująca** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku, przeznaczenia podstawowego terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) **nieprzekraczalna** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących terenowymi urządzeniami komunikacji, liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu (w tym stacje słupowe i kontenerowe elektroenergetyczne); następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od nieprzekraczalnej linii zabudowy do linii rozgraniczającej:
    - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
    - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
    - okapy i gzymsy o więcej, niż 0,8 m,

- 4) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno – sanitarne, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz obiekty małej architektury,
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 6) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 8) **terenowe urządzenia sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć niepubliczne terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem takie jak: place gier i zabaw, korty tenisowe, boiska,
- 9) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, z wyłączeniem usług turystycznych, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi),
- 10) **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak: place gier i zabaw, boiska i trybuny, wraz z niezbędną infrastrukturą.

§ 4. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 5) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem UT,
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 7) tereny rolnicze - łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ,
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 9) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 10) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
- 11) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 13) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDR,
- 14) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KP,
- 15) teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchni zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:

- a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku,
  - c) odbudowę budynku,
  - d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych.
- 4) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania ogrodzeń:
- a) wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,
  - b) o wysokości większej niż 2 m,
- 5) obowiązują następujące zasady umieszczania nośników reklamowych:
- a) powierzchnia reklam, montowanych na budynkach i ogrodzeniach posesji, nie może przekroczyć 2 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia reklam wolno stojących nie może przekroczyć 3 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3,
  - c) kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,
  - d) dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku, obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło.

**§ 6.** Ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zastrzeżeniem pkt. 2 i §14 ust. 2 pkt 1, które zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu występuje stanowisko fauny chronionej, którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu - zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 4) na obszarze objętym ustaleniami planu występują stanowiska flory chronionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu – zakres ochrony określają przepisy odrębne,
- 5) obszar objęty planem znajduje się na gruntach, na których mogą potencjalnie występować procesy osuwiskowe, w obrębie których:
  - a) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić zagrożenie niestabilności podłoża,
  - b) nakazuje się wprowadzenie i utrzymanie szaty roślinnej ograniczającej erozję stoków, nasypów,
- 6) na rysunku planu oznaczono granicę obszaru złoża węgla kamiennego, z którego zaprzestano wydobywać kopalinę, w obrębie której mogą występować deformacje gruntu (m. in. obniżenia, przemieszczenia bądź nachylenia terenu),
- 7) na obszarach o których mowa w pkt.6 przy realizacji inwestycji należy:
  - a) uwzględnić zagrożenie deformacji gruntu przez stosowanie zabezpieczenia konstrukcji budynków,
  - b) na fundamentach obiektów, które były związane z okresem deformacji górotworu nie należy wznosić nowych budowli bez przeprowadzenia specjalistycznych badań z zakresu ich wytrzymałości.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wyznacza się strefę ochrony ekspozycji dalekiego widoku, obejmującą swym zasięgiem obszary wyznaczone przez osie widokowe, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której granicach określa się następujące ogólne zasady:

- 1) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, budowli o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- 2) zieleni wysoką należy lokalizować z uwzględnieniem chronionej ekspozycji widokowej,
- 3) zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych.

§ 8. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 4) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały;
- 6) dopuszcza się odstępstwa od określonych w przepisach szczegółowych uchwały minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni działek, w przypadku:
  - a) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
  - b) gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek, maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla danego terenu.

§ 9. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) plan wyznacza tereny przewidziane pod podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz dróg transportu rolnego i leśnego,
- 2) dla projektowanych dróg wewnętrznych obowiązuje uwzględnienie odpowiednich parametrów niezbędnych dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych,
- 3) dopuszcza się wyznaczanie dodatkowych dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych,
- 4) ustala się następującą klasyfikację dróg na terenie objętym planem:
  - a) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** - drogi lokalne,
  - b) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** - drogi dojazdowe,
  - c) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** - drogi wewnętrzne,
  - d) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR** - drogi transportu rolnego i leśnego;

§ 10. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
  2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
    - 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych: słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych,
    - 4) zmiana trasy przebiegu sieci lub jej skablowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 15 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
  3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
    - 1) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi, wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 2) w przypadku niedostatecznego ciśnienia wody, należy przewidzieć zestaw do podnoszenia ciśnienia wody,
    - 3) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody, z zastrzeżeniem §11 ust.2 pkt 2, §13 ust.2 pkt 2 oraz §14 ust.2 pkt 2,
    - 4) obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
    - 1) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - 2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - 3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać:
      - a) do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
      - b) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 4) wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - 1) należy rozbudować sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
    - 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych, do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
    - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki, wykorzystywanych następnie do celów gospodarczych,
    - 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z połąci dachowych i powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich,
    - 5) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,
- 2) dla obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery, służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii, takich jak: energia słoneczna, pompy ciepła,
- 2) moc odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt.1 nie może przekraczać 15 kW.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) budowę sieci gazowej należy realizować w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Nowa Ruda - Słupiec, który posiada strefę kontrolowaną o szerokości 6 m (po 3 m po obu stronach osi gazociągu), w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, urzędzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz nie może być prowadzona żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągów podczas eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 11. 1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** do **MN36**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe wolnostojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem MN1,
  - b) usługi turystyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, wolnostojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych w ilości nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem MN1,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MN2 obowiązują ograniczenia związane ze strefą sanitarną od terenu cmentarza (150m), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MN10 wyznacza się obszar, na którym dopuszcza się budowę stawu rekreacyjnego o powierzchni nie przekraczającej 240m<sup>2</sup>, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w następujących odległościach:

- a) 8 m od terenów dróg lokalnych KDL1, KDL2,
  - b) 6 m od terenu drogi lokalnej KDL3,
  - c) 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Kasztanowej,
  - d) 12 m od terenów lasów i dolesień,
- 3) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
- 6) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 7) szerokość elewacji frontowej nowych budynków nie może przekroczyć 25m,
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
  - d) wysokość budynków do 6m,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- a) 20% na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN7,
  - b) 15% na terenach oznaczonych symbolami MN8 do MN32,
  - c) 10% na terenach oznaczonych symbolami MN33 do MN36,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0.6 na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN7,
  - b) 0.3 na terenach oznaczonych symbolami MN8 do MN32,
  - c) 0.2 na terenach oznaczonych symbolami MN33 do MN36,
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0.045 na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN7,
  - b) 0.025 na terenach oznaczonych symbolami MN8 do MN32,
  - c) 0.01 na terenach oznaczonych symbolami MN33 do MN36,
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 60% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN7,
  - b) 70% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami MN8 do MN36,
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:
- a) 1200 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN7,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN8 do MN32,
  - c) 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN33 do MN36,



14) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek, maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla danego terenu.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN7,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN8 do MN32,
  - c) 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN33 do MN36.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
  - a) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej niż dwie działki budowlane,
  - b) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) na terenach oznaczonych symbolami MN12 do MN16 powierzchnie utwardzone należy wykonać z elementów drobnowymiarowych infiltrujących wody opadowe do gruntu,
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

**§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **M1** do **M23**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe wolnostojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce,
  - b) usługi turystyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 2) ogranicza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady:
  - a) 10 DJP na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami M12, M17 do M19, M21 do M23,
  - b) 20 DJP na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem M15,

c) na pozostałych terenach zakazuje się prowadzenia produkcji zwierzęcej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w następujących odległościach:
  - a) 8 m od terenu drogi lokalnej KDL2,
  - b) 12 m od terenów lasów i dolesień,
- 3) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45°,
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy oraz wiat rolniczych,
- 6) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami M1, M3 do M11, M13 do M23 - 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami M2, M12 - 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 7) szerokość elewacji frontowej nowych budynków nie może przekroczyć 25m,
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:
  - a) forma architektoniczna budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
  - d) wysokość budynków do 10m,
- 9) dopuszcza się lokalizację silosów w częściach tylnych działek, miejscach osłoniętych; wysokość silosów nie może przekraczać dopuszczonej wysokości budynków przeznaczenia podstawowego,
- 10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
  - a) 25% na terenach oznaczonych symbolami M1 do M15,
  - b) 15% na terenach oznaczonych symbolami M16 do M21,
  - c) 10% na terenach oznaczonych symbolami M22, M23,
- 11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 0.75 na terenach oznaczonych symbolami M1 do M15,
  - b) 0.4 na terenach oznaczonych symbolami M16 do M21,
  - c) 0.2 na terenach oznaczonych symbolami M22, M23,
- 12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 0.04 na terenach oznaczonych symbolami M1 do M15,
  - b) 0.02 na terenach oznaczonych symbolami M16 do M21,
  - c) 0.01 na terenach oznaczonych symbolami M22, M23,
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 50% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami M1 do M15,
- b) 60% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami M16 do M21,
- c) 70% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami M22, M23,

14) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:

- a) 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami M1 do M15,
- b) 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami M16 do M21,
- c) 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami M22, M23,

15) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek, maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla danego terenu.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,

2) minimalna powierzchnia działki wynosi:

- a) 1500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami M1 do M15,
- b) 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami M16 do M21,
- c) 3000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami M22, M23,

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w przypadku wydzielenia nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:

- a) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej niż dwie działki budowlane,
- b) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane,

2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
- d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych,

3) na terenie oznaczonym symbolem M1 powierzchnie utwardzone należy wykonać z elementów drobnowymiarowych infiltrujących wody opadowe do gruntu,

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

**§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MU1 do MU7, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe, wolnostojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych w ilości nie większej niż 49% powierzchni zabudowy na działce,
- b) usługi turystyczne,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen, terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MU1 obowiązują ograniczenia związane ze strefą sanitarną od terenu cmentarza (150m), zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w następujących odległościach:
  - a) 8 m od terenów dróg lokalnych KDL1, KDL2,
  - b) 8 m od linii rozgraniczającej ulicy Kasztanowej,
- 3) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
- 6) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 7) szerokość elewacji frontowej nowych budynków nie może przekroczyć 25m,
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
  - d) wysokość budynków do 6m,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.5,
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.03,
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% powierzchni działki,
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 2000 m<sup>2</sup>,
- 14) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek, maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla danego terenu.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 3000 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
  - a) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej niż dwie działki budowlane,
  - b) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10,

**§ 14. 1.** Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** do **U4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) usługi podstawowe,
    - b) stacja obsługi lub remontu samochodów, sprzętu rolniczego, na terenie oznaczonym symbolem U4,
  - 2) uzupełniające:
    - a) parkingi terenowe,
    - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć: stacji obsługi lub remontu samochodów, sprzętu rolniczego, o liczbie stanowisk nie większej niż 3, na terenie oznaczonym symbolem U4,
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem U1 obowiązują ograniczenia związane ze strefą sanitarną od terenu cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w następujących odległościach:
    - a) na terenie oznaczonym symbolem U4 - 8 m od terenu drogi lokalnej KDL2,
    - b) na terenie oznaczonym symbolem U3 - 5 m od terenu drogi lokalnej KDL2,
    - c) 6 m od terenu drogi lokalnej KDL3,
  - 3) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
  - 4) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45°,
  - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, wiaty, itp.,
  - 6) wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:

- a) 30% na terenach oznaczonych symbolem U1, U4,
- b) 40% na terenach oznaczonych symbolem U2, U3,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 0.4 na terenach oznaczonych symbolem U1, U4,
  - b) 0.5 na terenach oznaczonych symbolem U2, U3,
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.01,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% powierzchni działki,
- 11) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem U1, U4,
  - b) 300 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem U2, U3.
- 12) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek, maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla danego terenu.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach usługowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
  - b) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

**§ 15.1.** Ustala się **tereny usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami **UT1** do **UT5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi turystyczne,
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 10% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego; mieszkania towarzyszące nie mogą być lokalizowane samodzielnie, bez przeznaczenia podstawowego terenu,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

- 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 12m od terenów lasów i dolesień,
- 3) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- 4) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
- 6) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 7) szerokość elewacji frontowej nowych budynków nie może przekroczyć 25m,
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
  - d) wysokość budynków do 6m,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 6%,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.18,
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80% powierzchni działki,
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 5000 m<sup>2</sup>,
- 14) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek, maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla danego terenu.

#### 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 5000 m<sup>2</sup>.

#### 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku wydzielenia nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
  - a) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej niż dwie działki budowlane,
  - b) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
  - b) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych,

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

**§ 16. 1.** Ustala się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - usługi sportu i rekreacji,

2) uzupełniające:

a) budynek związany z przeznaczeniem podstawowym (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, toalety),

b) parkingi terenowe,

c) urządzenia towarzyszące i zieleń,

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń kanalizacji (szambo zbiorcze); powierzchnia tego typu urządzeń nie może przekraczać 10% powierzchni terenu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,

2) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 5 pkt 5,

3) dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) plenerowe obiekty handlowo-usługowe,

4) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,

c) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 15° - 45°,

4) wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 8 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 10%,

6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.20,

7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych,

2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych,



3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

**§ 17. 1. Ustala się tereny rolnicze - łąki i pastwiska**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RZ1** do **RZ5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny łąk i pastwisk, gospodarki polowej,
- 2) uzupełniające:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekły naturalne, zbiorniki wodne wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
  - b) urządzenia wodne, budowle hydrotechniczne, mosty, pomosty, tarasy,
  - c) obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie łąk, terenów podmokłych,
- 2) obowiązuje utrzymanie kształtu cieków wodnych, naturalnych zbiorników wodnych.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania budynków.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

**§ 18. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP1** do **ZP3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleń urządzona o charakterze parkowym, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, leśnym i ochronnym,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi sportu i rekreacji,
  - b) zbiorniki rekreacyjne, ozdobne, ciekły wodne, kaskady wodne na terenie oznaczonym symbolem **ZP1**, **ZP2**,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) parkingi terenowe lokalizowane na obrzeżach terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, zajmujące nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
  - e) pojedyncze obiekty handlowo-gastronomiczne uatrakcyjniające przeznaczenie podstawowe na terenie oznaczonym symbolem **ZP1**,
  - f) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **ZP1** następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 8 m od terenu drogi lokalnej **KDL1**,
- 2) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45°,
- 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla elementów budynków takich jak: przekrycia tarasów, werandy, wiaty itp.,

- 5) wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 7 m, przy czym druga kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 6) dopuszcza się w obrębie parku organizowanie letnich ogródków kawiarnianych wyłącznie, jako przedłużenie sal konsumpcyjnych lokali gastronomicznych,
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi 2%.

4. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny uznaje się jako przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązują następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
  - c) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 5 pkt 5,
  - d) na terenach oznaczonych symbolem ZP1, ZP2, dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) plenerowe obiekty handlowo-usługowe,
  - e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

**§ 19. 1.** Ustala się **tereny lasów i dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL1** do **ZL5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) tereny lasów,
  - b) dolesienia na terenach oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ZL3,
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) usługi sportu i rekreacji, obiekty małej architektury na terenach oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ZL3,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem ZL1, ZL2, ZL3.

**§ 20. 1.** Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL1** do **KDL3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga lokalna, w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) obowiązuje urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) w obszarach skarp obowiązuje stosowanie gatunków drzew i krzewów zapobiegających erozji zboczy.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg publicznych uznaje się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

- 1) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
- 3) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 5 pkt 5 oraz w § 7 pkt 3,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) obiekty, o których mowa w pkt 1-2 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z lokalnymi, istniejącymi uwarunkowaniami, w szczególności wynikającymi z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do dróg,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury, które należy umieszczać w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

5. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§ 21. 1. Ustala się tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** do **KDD3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) w obszarach skarp obowiązuje stosowanie gatunków drzew i krzewów zapobiegających erozji zboczy.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg publicznych uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

- 1) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie, jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
- 3) zasady umieszczania nośników reklamowych, zawarte są w § 5 pkt 5,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) obiekty, o których mowa w pkt 1-2 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10m,
- 2) dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających zgodną z lokalnymi, istniejącymi uwarunkowaniami, w szczególności wynikającymi z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do dróg - przy zachowaniu pozostałych parametrów technicznych przewidzianych dla dróg klasy dojazdowej,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury, które należy umieszczać w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

**§ 22. 1.** Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** do **KDW30**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, niezaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) w obszarach skarp obowiązuje stosowanie gatunków drzew i krzewów zapobiegających erozji zboczy.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

**§ 23. 1.** Ustala się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR1** do **KDR6**, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gospodarstw wiejskich oraz lasów.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

**§ 24. 1.** Ustala się **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP1** do **KP5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren komunikacji pieszej,
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące, zieleni ozdobna.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny ciągów pieszych jako przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

- 1) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie, jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
- 3) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 5 pkt 5 oraz w § 7 pkt 3,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

- 5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) obiekty, o których mowa w pkt 1-3 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru ciągu pieszego i potrzeb.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej, w tym rowów melioracyjnych oraz zieleni i elementów małej architektury.

**§ 25. 1.** Ustala się **teren urządzeń kanalizacji** - przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe – przepompownia ścieków, urządzenia do podnoszenia ciśnienia wody,
- 2) uzupełniające - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów na granicy działki,
- 2) obiekt należy umieścić pod ziemią,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

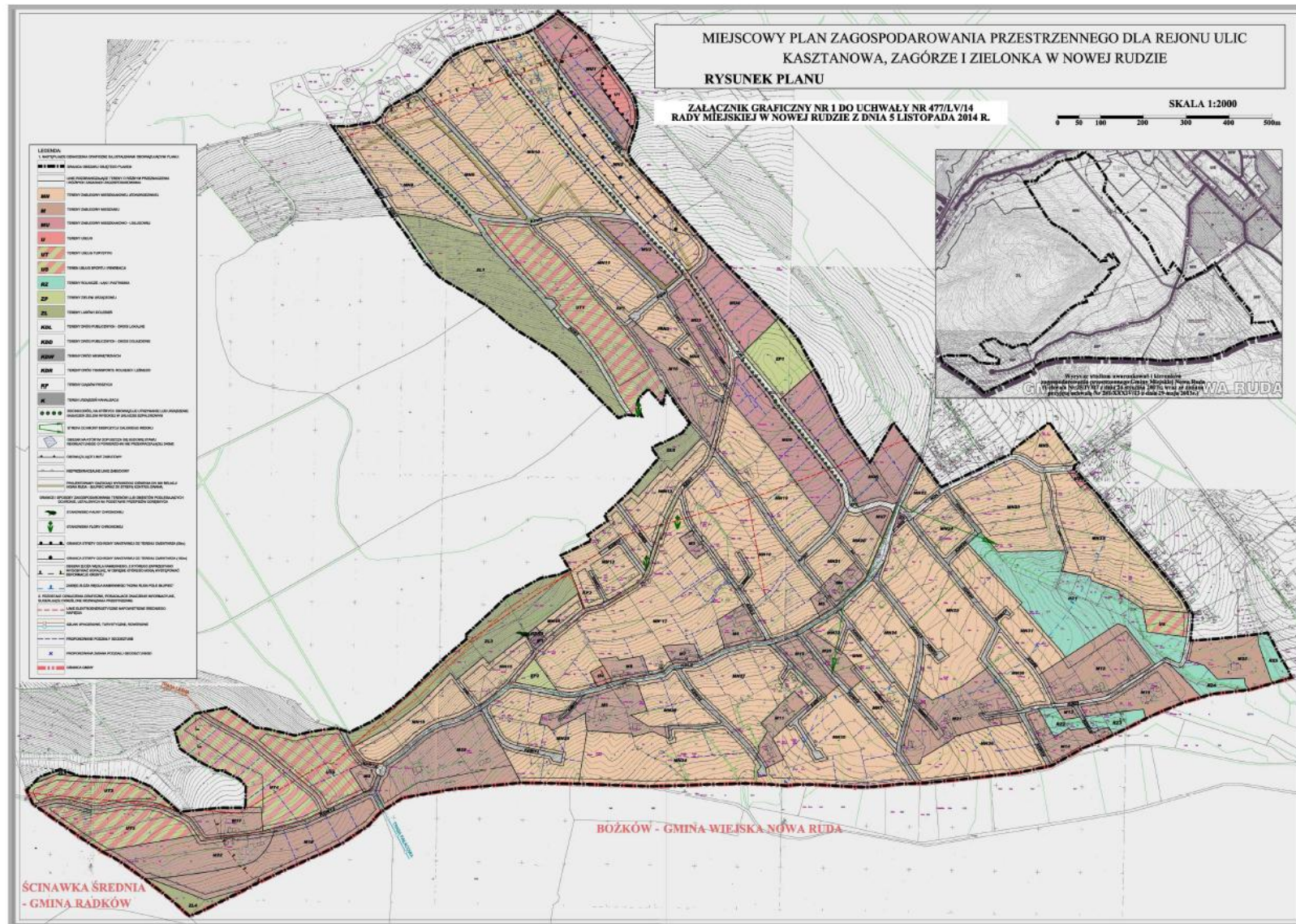
**§ 26.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), ustala się w wysokości 30%.

**§ 27.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nowej Rudy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*A. Behan*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 477/LV/14  
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie  
z dnia 5 listopada 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 477/LV/14  
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie  
z dnia 5 listopada 2014 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Kasztanowa, Zagórze i Zielonka w nowej Rudzie

Zgodnie z wymogiem art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w nowej Rudzie postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić następujących uwag:

tabela nr 4

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej, załącznik do uchwały nr 477/LV/14 z dnia 5 listopada 2014 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	8.09.2014 r.	Małgorzata i Tadeusz Kuczaik	Brak zgody na dopuszczenie w projekcie planu możliwości budowy stawu rekreacyjnego na działce nr 26/6 z następujących powodów: 1. Dom, w którym mieszkają składający uwagę znajduje się 20 m poniżej planowanego stawu, co będzie stanowiło zagrożenie zalania, zwłaszcza, że z obu stron budynku zlokalizowane są rowy melioracyjne. 2. Rowy biegnące przy ul. Kasztanowej nie są w stanie przyjąć wody zgromadzonej w projektowanym stawie. 3. W terenie występują szkody górnicze spowodowane przez kopalnię: liczne szczeliny i pęknięcia budynków, domy są oklamrowane, teren się zapada i jest podmokły.	Działka ozn. nr ewid. 26/6 AM-13 Obręb 8-Słupiec	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony MN11. Na terenie wyznaczono obszar, na którym dopuszcza się budowę stawu rekreacyjnego o powierzchni nie przekraczającej 240m <sup>2</sup> , zgodnie z przepisami odrębnymi.		+		+	Postanawia się nie uwzględniać uwagi. Na przedmiotowej działce obecnie znajduje się już istniejące oczko wodne. W projekcie planu praktycznie dopuszczono jego powiększenie do powierzchni 240 m <sup>2</sup> . W ustaleniach planu zastrzeżono, że dopuszczona inwestycja musi być zgodna z przepisami odrębnymi oraz powinna uwzględniać ewentualne zagrożenie niestabilności podłoża. Na etapie sporządzanego projektu budowlanego planowana inwestycja będzie wymagała m. in. stosownego pozwolenia wodno prawnego i w razie potrzeb dokumentowania geologiczno – inżynierskiego. Analizując uwarunkowania terenowe, należy stwierdzić, że budynek mieszkalny składający uwagę znajduje się w odległości ponad 70 m od projektowanego stawu (w uwadze określono odległość 20 m). Obszar planu niemal w całości podlegał wpływom eksploatacji pokładów węgla

			<p>4. W czasie burz i nawałnic na tym terenie tworzy się zlewnia wód z okolicznych gór i pól. Istnieje ryzyko zsunęcia się stawu na domy znajdujące się poniżej.</p> <p>5. Zgodnie z art. 144 k.c. właściciel nieruchomości powinien się powstrzymać od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich.</p> <p>6. Podsiąkanie domu może spowodować jego osiadanie, a w konsekwencji jego zawalenie.</p> <p>Ponadto składający uwagę, jako uczestnicy postępowania administracyjnego, wnoszą o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego odpowiedniej specjalności w celu weryfikacji czy planowana inwestycja nie spowoduje zagrożenia na posesji składających uwagę, a w razie wystąpienia tych zagrożeń o zablokowanie inwestycji,</li> <li>2. sporządzenie opinii geologiczno-górnicy dla budowy stawu,</li> <li>3. przedstawienie projektu budowlanego stawu, który zgodnie z mpzp będzie mógł powstać na dz. nr 26/6.</li> </ol> <p>Do uwagi dołączone zostało pismo z dnia 11.08.2014 r. w sprawie protestu mieszkańców ul. Kasztanowej i ul. Górskiej przeciwko budowie stawu, wniesione w</p>					<p>kamiennego prowadzonej do jej zakończenia, tj. do stycznia 2000 r. Ze sporządzonej na potrzeby planu opinii geologiczno – górniczej wynika, że po tym okresie nastąpiła stabilizacja ruchów górotworu, która po upływie 2 lat przestała oddziaływać na zabudowę mieszkaniową. Przedmiotowa opinia, tak jak wskazuje to wnioskodawca, nie odnosi się do lokalizacji stawu, dlatego też wprowadzając odpowiednie zapisy umożliwiające lokalizację stawu na przedmiotowym obszarze w projekcie miejscowego planu wystąpiono o ponowne opiniowanie.</p> <p>Projekt planu, ze wskazaną lokalizacją przedmiotowego stawu, uzyskał pozytywne opinie od właściwych organów, które zajmują się podobną problematyką (m.in. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, Geologa Powiatowego przy Starości Kłodzkim, Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych).</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że wraz z procedurą sporządzania projektu miejscowego planu, toczy się procedura związana z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy na przedmiotową inwestycję. Projekt decyzji, określający takie same parametry wielkości i lokalizacji stawu, jak w projekcie miejscowego planu, również został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe instytucje.</p> <p>W obszarze Słupca, w obrębie którego znajduje się obszar opracowywanego planu występują tereny predysponowane do powstawania osuwisk - dotyczy to szczególnie dolin rzecznych oraz obszarów o spadku terenu powyżej 20%. Wyznaczony w projekcie planu obszar pod lokalizację stawu rekreacyjnego jest położony poza doliną rzeki, natomiast spadek terenu w tym miejscu jest mniejszy – wynosi około 11-12 %.</p> <p>W kwestii przeprowadzenia dowodu,</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	---



			postępowaniu w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, o której mowa w uwadze (postępowanie w toku – nie zostały ustalone warunki zabudowy).							sporządzenia dodatkowej opinii oraz przedstawienia projektu budowlanego stwierdzić należy, że są to czynności wykraczające poza zakres procedury planistycznej, a więc nie ma podstaw do ich uwzględnienia w jakikolwiek sposób na tym etapie. Reasumując, lokalizacja na wskazanym terenie stawu, o którym mowa w uwadze, została określona w zgodzie z obowiązującymi przepisami i uzyskała pozytywną opinię stosownych organów i instytucji. Stwierdzić należy, że właściwe zrealizowanie inwestycji, zgodne z przepisami odrębnymi i wytycznymi na etapie wydawanych pozwoleń na budowę, wykluczy ewentualne zagrożenia podniesione w uwadze
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 477/LV/14  
Rady Miejskiej w Nowej Rudzie  
z dnia 5 listopada 2014 r.

## **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**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647, zm.: poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014r. poz. 379, poz. 768), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 594, zm.: poz. 645, poz. 1318, z 2014r. poz. 379, poz. 1072), Rada Miejska w Nowej Rudzie rozstrzyga, co następuje:

### § 1.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Kasztanowa, Zagórze i Zielonka, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg publicznych.

### § 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
  - 1) Środki własne gminy;
  - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
  - 3) Środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
  - 4) Kredyty bankowe;
  - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust.1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

### § 3.

Wykonanie finansowania powierza się Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda.