

**4394**

**UCHWAŁA NR XII/105/11  
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 6 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/242/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerkowice, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski, przyjętego uchwałą nr X/71/11 z dnia 28 czerwca 2011 roku, Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**

**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerkowice.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono w załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu – skala 1 : 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące do-

minującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy

- powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
  - 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
  - 15) usługach turystyki – należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów z zakresu obsługi ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele itp.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych;
- 7) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu niewymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

**§ 4.** W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak takiej potrzeby.

## DZIAŁ II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział 1

##### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

**§ 5.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 3MN oraz od 6MN do 13MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny zabudowy wielorodzinnej – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
  - c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - d) tereny zieleni urządzonej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 50%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
  - e) dachy strome, dwu – lub czterospadaowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
  - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
  - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
  - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spado-we o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 6) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 7) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 10) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% i Q10% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudo-

wy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 4MN do 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny zabudowy zagrodowej – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
  - c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - d) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 50%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
  - e) dachy strome, dwu – lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
  - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
  - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
  - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni,
  - f) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
  - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% i Q10% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami od 2U do 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,

- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
  - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
  - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
  - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
  - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 6) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 §10;
  - 7) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10
  - 8) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% i Q10% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu realizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UKS ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy sakralnej;
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy;
  - 3) dopuszczalne kierunki przekształceń – modernizacja istniejących obiektów sakralnych, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy;
  - 4) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) tereny zieleni urządzonej;
  - 5) dla terenu znajdującego się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1UP do 2UP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) tereny zabudowy usługowej,
    - b) lokale mieszkaniowe,
    - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 12 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
    - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
  - 4) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
    - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
    - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
    - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
    - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
    - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
    - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
  - 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
  - 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 6) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 §10;
  - 7) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
  - 8) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% i Q10% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu realizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
    - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
    - c) tereny zieleni urządzonej;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 12 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
    - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,

- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,  
d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,  
e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o nachyleniu połąci do 55 stopni,  
f) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,  
g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
    - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
    - c) tereny zieleni urządzonej;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
    - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
    - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
    - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
    - f) dopuszcza się lukarny i okna połąciowe,
    - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
    - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
  - 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
10. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 3RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;
  - 2) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy mieszkaniowej;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) tereny zabudowy usługowej,
    - b) tereny zabudowy wielorodzinnej – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
    - c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
    - d) tereny zieleni urządzonej;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
    - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
    - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
    - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym,
- b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,  
c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
  - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
  - f) dopuszcza się lukarny i okna połąciowe,
  - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
  - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

- o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów rurealistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% i Q10% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych;
- 10) na terenach, w granicach określonych na rysunku planu proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Żerkowice–Skąta” PLH020077, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.
11. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1P/U do 2P/U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
- d) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
- e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni;
- 4) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 6) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 7) na terenach, w granicach określonych na rysunku planu, w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Żerkowice–Skąta” PLH020077, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.
12. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 17R ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
- a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
- b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
- c) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
- d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- e) w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 4) na terenach, w granicach określonych na rysunku planu, w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Żerkowice–Skąta” PLH020077, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.
13. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 8ZL ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.
14. Dla terenów oznaczonego symbolami od 1WS do 5WS ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się załadowanie lub zmianę przebiegu koryta cieku wodnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych mostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja transformatorowa);

- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń;
- 4) dla terenu w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% i Q10% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6. 1.** Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Zakazuje się realizacji dachów o połaciach przesuniętych względem siebie w pionie kalenicy.

3. Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.

4. Dopuszcza się remonty, przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.

5. Dopuszcza się lokalizowanie garaży lub obiektów gospodarczych na granicach działek, jeżeli na działce sąsiedniej również zlokalizowany jest garaż na granicy działki.

6. Dla budynków istniejących niespełniających ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się ich remonty nadbudowy rozbudowy z zakazem zbliżania się bryłą budynku do drogi, rozbudowy budynku w terenie poza ustaloną linią zabudowy.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) dla 1 KD(G) drogi wojewódzkiej 297 w odległości 8 m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym oraz 20 m poza obszarem zabudowanym;
- 2) dla pozostałych zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 3**

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

**§ 7. 1.** Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi publiczne oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny usług publicznych oznaczone symbolem UP.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;
- 2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się:
  - a) lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizowanie wolno stojących reklam wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem

U/P, przy czym powierzchnia tablicy nie może być większa niż 9 m<sup>2</sup>,

- c) dla obszarów w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

3. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki ciągów ogrodzeń pomiędzy skrzyżowaniami wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 2,1 m.

## **Rozdział 4**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego**

**§ 8. 1. 1** KD(G) – tereny drogi klasy głównej (droga wojewódzka 297):

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w obecnym stanie władania;
- 2) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

2. 1 KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (droga powiatowa nr 2527D):

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi;
- 4) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

3. od 1KD(D) do 5 KD(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się bezpośrednio zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

4. 1KDW – tereny dróg wewnętrznych – odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi.

5. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

6. Remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

7. Dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających.

8. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 3) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## Rozdział 5

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w liniach rozgraniczających innych przestrzeni publicznych – za zgodą ich zarządców; dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci, formalnego ustalenia zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:

- 1) dopuszcza się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
- 3) dla budynków, które z powodów technicznych lub ekonomicznych nie mogą być obsługiwane

przez sieć kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę systemu odprowadzenia wód opadowych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie;
- 3) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni;
- 2) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;
- 3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji; zakazuje się likwidacji obiektów o walorach zabytkowych wybudowanych przed rokiem 1945;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
- 3) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV relacji Mikułowa – Czarna wyznacza się pas technologiczny o szerokości 100 m (po 50 m od osi linii w obu kierunkach);
- 6) dla terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 5), obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - b) uzgadnianie lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
  - c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległości po 22 metrów od osi linii w obu kierunkach,



- d) uzgadnianie z właścicielem linii zalesień terenów,
- e) uzgadnianie z właścicielem linii lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych,
- f) dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 400 kV oraz ewentualną budowę linii elektroenergetycznej 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, nadziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejsca.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;
- 2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi w przepisach odrębnych do najbliższych właściciwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie.

## Rozdział 6

### Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obszarów w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 2) obszarów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych;
- 3) obszarów w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 4) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
- 5) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

2. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową;
- 2) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, kompozycji zieleni i małej architektury;
- 3) należy dążyć do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów;
- 4) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) w przypadku obiektu historycznego należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu,
  - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
  - c) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach naturalnej czerwieni, o spadkach połaci dachowych 40–55 stopni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne spadki i pokrycie,
  - d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku (okna prostokątne w układzie pionowym z podziałem na kwatery – zakaz stosowania szprosów międzyszybowych), należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi (wyłącznie drewniana stolarka okienna w obiektach objętych ochroną), opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynkowane,
  - e) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych po elewacjach budynków oraz ocieplania z zewnątrz budynków z istniejącym detalem architektonicznym,
  - f) należy zachować oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne, a w przypadku zniszczenia należy odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - g) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - h) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 5) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 6) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;
- 7) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
- 8) zaleca się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących przestrzeń zabytkową;
- 9) budowlane roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki należy projektować jako symetryczne, o wydłużonej bryle i proporcjach długości do szerokości w rzucie równej 2 : 1 lub większej;
- 2) wejście do budynku należy lokalizować w ścianie kalenicowej;
- 3) konstrukcję ścian zewnętrznych należy dostosować do cech regionalnych (konstrukcje mieszane przystupowo-ryglowo-wieńcowo-murwane), zaleca się dostosowanie konstrukcji do funkcji pomieszczeń: w części mieszkalnej – ściany drewniane, oszalowane deskami lub murowane, w sieni i w części inwentarskiej – ściany murowane, w części gospodarczej – ściany ryglowe, oszalowane deskami lub murowane;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu, za wyjątkiem zabudowy na terenach usług publicznych, oznaczonej na rysunku planu 1UP, 2UP, oraz terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczonej na rysunku planu 1P/U, 2P/U, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi;
- 5) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w odcieniach naturalnej czerwieni, tępkiem naturalnym lub tępkiem syntetycznym w odcieniach szarości, zaleca się opierzenie deskami lub tępkiem ścian szczytowych (układ deskowania pionowy), za wyjątkiem terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1U oraz zabudowy produkcyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 P/U, 2P/U, gdzie dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o nachyleniu połąci do 55 stopni;
- 6) opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynkowane lub drewniane;
- 7) okna prostokątne w układzie pionowym, z podziałem na kwatery;
- 8) dopuszcza się ganki (na parterze) i galerie (na piętrze);
- 9) kolorystyka ścian: białe, pastelowe
- 10) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych po elewacjach budynków oraz ocieplania z zewnątrz budynków w konstrukcji drewnianej, szachulcowej i przystupowej w sposób powodujący zasłonięcie konstrukcji drewnianej;
- 11) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 12) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;

13) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;

14) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m<sup>2</sup>, umieszczona w pasie pomiędzy parterem a piętrem wyłącznie w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych.

4. W granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi budowlanymi obowiązuje uzyskanie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru i ich otoczenia, wskazany na rysunku planu (Kościół filialny MB Różańcowej nr A/2173/796/J z dn. 18.08.83 r.), podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Lista obiektów ujętych w rejestrze zabytków podlega aktualizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Inne zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, których lista podlega aktualizacji z godnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dom mieszkalny, Żerkowice nr 2, mur., 3 ćw. XIX w.;
- 2) dom mieszkalny, Żerkowice nr 4, mur., 1885r.;
- 3) dom mieszkalny, Żerkowice nr 5, mur., 2 poł. XIX w.;
- 4) dom mieszkalno-gospodarczy, Żerkowice nr 10, mur., 3 ćw. XIX w.;
- 5) dom mieszkalno-gospodarczy, Żerkowice nr 16, mur./szach., 2 ćw. XIX w.;
- 6) dom mieszkalno-gospodarczy, Żerkowice nr 20, mur, kon. XIX w.;
- 7) dom mieszkalny, Żerkowice nr 21, mur., 1 ćw. XX w.;
- 8) dom mieszkalny, Żerkowice nr 28, mur./szach., 2 ćw. XIX w.;
- 9) dom mieszkalny, Żerkowice nr 30, mur., 2 ćw. XX w.;
- 10) dom mieszkalny, Żerkowice nr 31, mur., 4 ćw. XIX w.;
- 11) dom mieszkalno-gospodarczy, Żerkowice nr 34, mur., 2 ćw. XIX w.;
- 12) dom mieszkalny, Żerkowice nr 36, mur., pocz. XX w.;
- 13) dom mieszkalno-gospodarczy, Żerkowice nr 42, mur., 3 ćw. XIX w.;
- 14) zespół młyński:
  - a) młyn wodny,
  - b) dom mieszkalny,
  - c) magazyn I, magazyn II,
  - d) chlewnia, obora,
  - e) obora I, obora II, stajnia,
  - f) wozownia,
  - g) stodoła, Żerkowice nr 40, mur., pocz. XX w.

7. Dla innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) obowiązek zachowania budynków i obiektów w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachów; detali architektonicznych, konstrukcji ścian zewnętrznych;
- 2) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp i poszerzenie otworów wejściowych;
- 3) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku obowiązuje:
  - a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramicznej do pokrycia dachu,
  - b) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów używanych z naturalnych pigmentów,
  - c) zachowanie architektury elewacji, w tym jej kompozycji,
  - d) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej obiektu zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, której jeden egzemplarz należy przekazać do archiwum konserwatorskiego w Jeleniej Górze. Podjęcie decyzji o wyburzeniu uzależnia się dodatkowo od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku zachowując bryłę zewnętrzną, kształt dachu, konstrukcję, elementy detalu architektonicznego i wystroju elewacji. Dopuszcza się również w porozumieniu z konserwatorem zabytków budowę nowego budynku, zachowując charakter budynku historycznego, wykorzystując jego niektóre rozwiązania architektoniczne, konstrukcję i wystrój elewacji.

8. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7

### Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”, na którym zakazuje się:

- 1) budowy składowisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
- 2) lokalizacji i eksploatacji ferm hodowlanych stosujących technologie szczególnie uciążliwe dla środowiska;
- 3) innej działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.

2. Na obszarze planu, w granicach określonych na rysunku planu, występuje proponowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 „Żerkowice-Skała” PLH020077, dla którego obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Teren zalewany wodami powodziowymi:

- 1) ustala się tereny zalewane wodami powodziowymi, wyznaczone na rysunku planu (obszar zalewany wodami powodziowymi Q1%, Q10%);
- 2) ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.

4. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UP (w przypadku lokalizacji szkoły, przedszkola, biblioteki, domu kultury) obowiązują standardy akustyczne jak dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

## Rozdział 8

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzone w linii usytuowania budynku):

- 1) w terenach oznaczonych symbolami MN, RM = 20 m;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami U, UT, UP, U/P, P/U = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami MN, RM:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej = 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej = 600 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami U, UT, UP, U/P, P/U = 900 m<sup>2</sup>.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust. 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

**Rozdział 9**

**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów  
oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,  
w tym zakaz zabudowy**

**§ 13.** Ustala się zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych na całym obszarze planu.

**Rozdział 10**

**Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 14.** Ustala się 30% stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości,

w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

**DZIAŁ III**

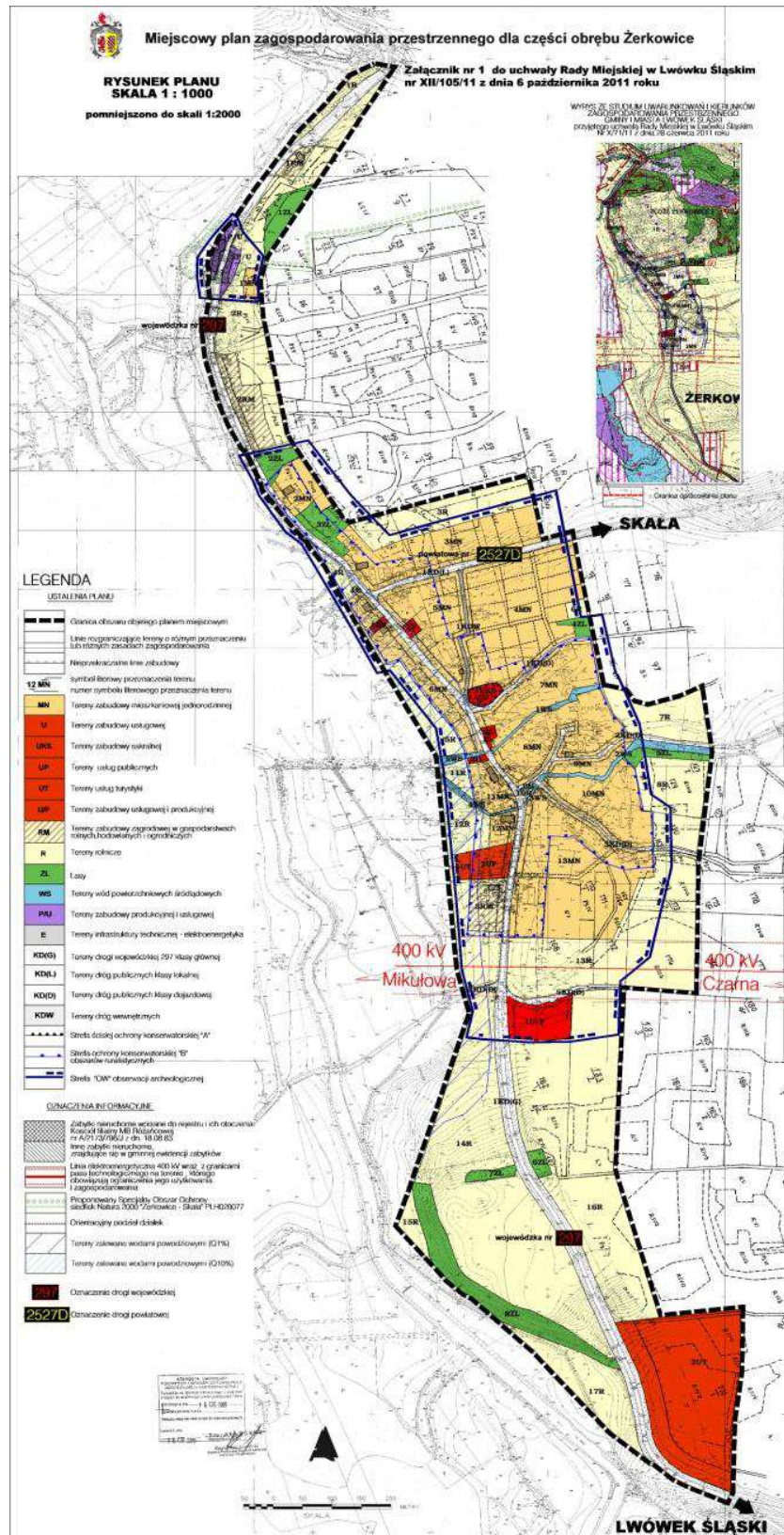
**USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lwówek Śląski.

**§ 16.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:  
*Justyna Wrzesińska*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/105/  
/11 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim  
z dnia 6 października 2011 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/105/  
/11 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim  
z dnia 6 października 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żerkowice nie zostały złożone uwagi.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/105/  
/11 Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim  
z dnia 6 października 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,
- c) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.