

**3996**

**UCHWAŁA NR XI/104/11  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 22 lipca 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce,  
gmina Kąty Wrocławskie, obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 z 2008 r., Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 117, poz. 679) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXX/275/09 z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie (uchwała nr LVI/403/06 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 października 2006 r.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, uchwalonym uchwałą nr XXXII/255/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 1997 r. Nr 3 poz. 22), zwaną dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, obejmuje obszar o powierzchni ok. 48 ha, w granicach którego znajdują się tereny istniejącego zainwestowania wsi z niezbędnym otoczeniem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1000, 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej;
- 10) obiekty wpisane do Wojewódzkiej oraz Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytkowych układów zieleni;
- 12) granica obszaru Natura 2000 „Przeplatki nad Bystrzycą” (kod PLH020055);
- 13) granica parku krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”;
- 14) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 15) strefy korytarzy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyłączone z zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są obowiązujące:

- 1) budynek pałacu wpisany do rejestru zabytków;
- 2) park pałacowy wpisany do rejestru zabytków;
- 3) sugerowana lokalizacja budynków;
- 4) sugerowane linie podziału na działki budowlane;
- 5) orientacyjne linie brzegowe zbiorników wodnych;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV;
- 7) orientacyjny zarys jezdnii.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku drogi, drogi wewnętrznej lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku;
  - 2) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;
  - 3) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda, usytuowana nad nią kondygnacja;
  - 4) linii zabudowy:
    - a) nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji,
    - b) obowiązującej – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 ust. 2 uchwały, zawarte w części tekstowej oraz graficznej, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 uchwały;
  - 6) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się;
  - 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię terenu zajęta przez budynek lub zespół budynków w stanie wykończonym, bilansowaną w granicach działki budowlanej, liczoną w zewnętrznym obrysie murów przyziemia i mierzoną na poziomie terenu;
  - 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z 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;
  - 9) przeznaczeniu terenu:
    - a) podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
    - b) uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
  - 10) produkcji zwierzęcej – należy przez to rozumieć chów i hodowlę zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5 DJP,
  - 11) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
  - 12) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu powierzchni biologicznie czynnej określonej w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej;
  - 14) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak obiekty małej architektury i oświetlenie terenu;
  - 15) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek procentowy powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej.
- § 4.** Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach, równoległe bądź prostopadle do kierunków nadanych przez ich elewacje frontowe, za wyjątkiem budynków wznoszonych w linii historycznej zabudowy określonej na podstawie badań archeologicznych oraz analizy materiałów archiwalnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
  - 3) obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizującej z otoczeniem; kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna;

- 4) obowiązuje dostosowanie ogrodzenia frontowego (od strony drogi) działki budowlanej do charakteru i wystroju elewacji ściany frontowej budynku zlokalizowanego na tej działce;
  - 5) zakazuje się:
    - a) wprowadzania zabudowy jednorodzinnej w układzie szeregowym;
    - b) stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (oblicówka z paneli winylowych, PVC lub podobnych),
    - c) realizacji budynków wykonanych z płyt warstwowych,
    - d) stosowania od frontu działki ogrodzeń pełnych,
    - e) stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały);
  - 6) w odniesieniu do istniejących budynków, których usytuowanie na działce lub geometria dachu nie spełniają wymogów określonych w uchwale:
    - a) wyznaczone w planie linie zabudowy są nieobowiązujące,
    - b) dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, odbudowie oraz rozbiórce,
    - c) dopuszcza się roboty budowlane polegające na rozbudowie lub nadbudowie, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
  - 7) obowiązują określone parametry działek budowlanych:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN
      - minimalnej powierzchni: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN5, MN6, MN8, MN10, MN11, MN12, MN13 i MN15,
      - minimalnej powierzchni: 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN7, MN9 i MN14,
      - minimalnej szerokości frontu: 20 m (dla zabudowy wolno stojącej),
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem MWn:
      - minimalnej powierzchni: 1000 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontu: 25 m, dla zabudowy wielorodzinnej niskiej,
      - minimalnej powierzchni: 100 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontu: 8 m, dla towarzyszącej zabudowy gospodarczej,
    - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U1, MN/U2 i MN/U3,
      - minimalnej powierzchni: 1200 m<sup>2</sup>
      - minimalnej szerokości frontu: 24 m,
    - d) dla terenów oznaczonych symbolami: U1, U2 i U3 – minimalnej powierzchni 1200 m<sup>2</sup>,
    - e) dla terenów oznaczonych symbolami: R2, R3 i R4 dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia każdej uzyskanej z podziału działce minimalnej powierzchni 3000 m<sup>2</sup>;
  - 8) dla terenów oznaczonych symbolami: U/MN/MWn1 i U/MN/MWn2 dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń wynikających z ustanowionych form ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w § 5 pkt 5 i § 6 pkt 1, 4, 5, 6, 7 i 8 uchwały oraz w przepisach odrębnych;
  - 9) każdej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
  - 10) wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane;
  - 11) dopuszcza się połączenie działek budowlanych w celu poprawy warunków ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie leżących bezpośrednio przy wyznaczonej na rysunku planu drodze wewnętrznej lub dojazdowej, obowiązuje wydzielenie dojazdu do drogi wewnętrznej lub dojazdowej o minimalnej szerokości w granicach działki wynoszącej 4,5 m;
  - 13) wielkość i geometrię działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: elektroenergetyczne stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, drogi wewnętrzne, place umożliwiające zawracanie, parkingi terenowe, ciągi piesze i urządzenia do nich podobne, należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi;
  - 14) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów nieruchomości.
- § 5. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy własności terenu wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) ustala się:
    - a) obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych:
      - na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN7, MN9, MN14, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN5, MN6, MN8, MN10, MN11, MN12, MN13, MN15 – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
      - na terenie oznaczonym symbolem MWn – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
      - na terenach oznaczonych symbolami: MN/U1, MN/U2 i MN/U3 – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
      - na terenie oznaczonym symbolem UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
      - na terenie oznaczonym symbolem US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- b) obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenu przeznaczanej pod budynki i budowlę oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,
- b) lokalizacji rodzajów przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN15, MWn oraz MN/U1 do MN/U3, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,
- c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- d) grodzenia nieruchomości w odległości 1,5 m od linii brzegu cieków wodnych,
- e) lokalizacji rodzajów przedsięwzięć związanych ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów (ze szczególnym uwzględnieniem złomu i części pojazdów samochodowych), z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b;
- 4) dopuszcza się:
- a) lokalizację przedsięwzięć polegających na:
- budowie obiektów realizujących wyznaczony w planie podstawowy lub równorzędny sposób przeznaczenia terenu,
  - dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację punktów przyjmowania i skupu artykułów podlegających obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia.
- 5) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – zabytkowych układów zieleni, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:
- a) obowiązuje czytelne oddzielenie w przestrzeni historycznego cmentarza katolickiego od otaczających go terenów,
- b) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni,
- c) dopuszcza się wyłącznie prace porządkowe oraz działania związane bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zachowanego zabytku i jego otoczenia, w tym niezbędne zabiegi pielęgnacyjne zieleni,
- d) obszar podlega wyłączeniu z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby narużyć szczególnie formę zachowanych relikwów cmentarza i parku.
- § 6.** Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:
- a) uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z objęcia tego układu urbanistycznego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomości, a w szczególności:
- zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy,
  - zachowanie historycznej formy istniejących budynków, obiektów małej architektury oraz nawierzchni dróg, placów, dziedzińców i chodników,
  - zachowanie historycznych zespołów zieleni kształtowanej oraz zbiorników wodnych,
- b) obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji, konserwacji, z dostosowaniem ich do współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych zgodnie z przewidzianym w planie sposobem przeznaczenia budynku, przy jednoczesnym uwzględnieniu wartości historycznych obiektu,
  - obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki) do historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku),
  - usytuowanie nowych obiektów budowlanych oraz ukształtowanie ich linii zabudowy należy kształtować w oparciu o badania historyczno-architektoniczne, w tym analizę dostępnych materiałów ikonograficznych i kartograficznych oraz badania archeologiczne, w nawiązaniu do usytuowania zachowanych, zabytkowych budynków,
  - obowiązuje stosowanie rodzaju pokrycia dachu zgodnego z historycznym, właściwym dla danego budynku zabytkowego, a w przypadku nowych budynków pokrycie dachówką ceramiczną o kształcie i kolorze odpowiadającym historycznemu pokryciu dachów sąsiadujących budynków zabytkowych,
  - obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień, cegła i dachówka ceramiczna, przy czym dopuszcza się zastosowanie współczesnych technik i materiałów (w tym farb, tynków) odpowiadających wizualnie historycznym pierwowzorom,
  - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – obowiązuje dostosowanie ogrodzenia do historycznego charakteru założenia pałacowo-folwarcznego,
  - zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
  - zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
  - w strefie wejściowej do budynku dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo) podmiotów prowadzących działalność gospodarczą lub administracyjną bezpo-

- średnio na danym terenie oraz w obiektach związanych z tym terenem; tablice muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz posiadać jednakowe wymiary tło,
- c) zabytki archeologiczne podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) wszelkie roboty budowlane wiążące się z koniecznością wykonania prac ziemnych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:
- a) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy oraz zieleni,
- b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji, konserwacji, z dostosowaniem ich do współczesnych standardów technicznych i funkcjonalnych zgodnie z przewidzianym w planie sposobem przeznaczenia budynku, przy jednoczesnym uwzględnieniu wartości historycznych obiektu,
- c) obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy w zakresie formy architektonicznej (w tym lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych) do historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku),
- d) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynku, należy dostosować zmienione lub nowo wprowadzone elementy do pierwotnego charakteru i wystroju budynku lub innych, historycznych zabudowań wsi, zgodnie z zasadami zawartymi w lit. c,
- e) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, a w przypadku obiektów historycznych (sprzed 1945 roku), które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu – stosowanie pokrycia właściwego dla danego budynku,
- f) geometrię dachu należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:
- kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 38°–45°,
  - połacie dachu symetryczne,
  - dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe,
  - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny,
- g) zakazuje się lokalizacji, elektrowni wiatrowych oraz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
- h) dopuszcza się umieszczanie wyłącznie tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny (logo) związanych bezpośrednio z działalnością gospodarczą i administracyjną prowadzoną na danym terenie oraz w obiektach związanych z tym terenem,
- i) tablice informacyjne, o których mowa w lit. h, umieszczane w strefie wjazdu na działkę lub strefie wejściowej budynku muszą być zgrupowane w pionie lub poziomie oraz muszą posiadać jednakowe wymiary i jednakowe tło,
- j) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych o treściach niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz działalnością gospodarczą i administracyjną, prowadzoną w obiektach związanych z tym terenem,
- k) na terenach zabudowy jednorodzinnej zakazuje się umieszczania szyldów reklamowych w pasie międzygzymsowym, nad parterem obiektu;
- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, o zasięgu określonym na rysunku planu (tożsamej z granicami strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o której mowa w pkt 2), w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
- a) strefa ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej jest równocześnie obszarem objętym ewidencją zabytków,
- b) zabytki archeologiczne podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wszelkie roboty budowlane wiążące się z koniecznością wykonania prac ziemnych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) uwzględnia się ochronę następujących zabytków nieruchomości, wpisanych do rejestru zabytków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu:
- a) pałac stanowiący część założenia pałacowo-folwarcznego (1830–1900 r.), wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 20 sierpnia 1966r. pod numerem 1784,
- b) park pałacowy oraz nieistniejący obecnie pawilon ogrodowy z XIX w., wpisane do rejestru zabytków decyzją z dnia 24 lipca 1976 r. pod numerem 363/W;
- 5) wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w pkt 4, oraz w ich otoczeniu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się ochronę zabytków nieruchomości, ujętych w Wojewódzkiej oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu:
- a) obiekty wchodzące w skład założenia pałacowo-folwarcznego zlokalizowanego w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MN/MWn1 i U/MN/MWn2:
- pałac,
  - brama z murem
  - oficyna mieszkalna I z budynkiem gospodarczym,
  - oficyna mieszkalna II,
  - oficyna mieszkalna III,
  - dom ogrodnika,
  - powozownia,
  - spichlerz,

- kuźnia (obecnie warsztat),
  - obora I,
  - obora II,
  - stodoła I – świniarnia II,
  - stodoła II,
  - stodoła III (obiekt obecnie rozebrany),
  - stajnia,
  - oficyna II – świniarnia I,
  - oficyna III,
- b) mauzoleum rodziny Zedlitz z 2 połowy XIX w., zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem WS1,
- c) cmentarz katolicki z 1 poł. XIX w., zlokalizowany na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZC,
- 7) W odniesieniu do zabytków nieruchomości, ujętych w Wojewódzkiej oraz Gminnej Ewidencji Zabytków:
- a) ustala się obowiązek zachowania bryły obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachu, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. f,
  - b) ochronie konserwatorskiej podlegają zachowane oryginalne elementy budynku: bryła, forma dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma i kształt otworów okiennych i drzwiowych, stolarka okienna i drzwiowa.
  - c) ochronie podlega zachowany układ przestrzenny wewnątrz oraz elementy wyposażenia i wystroju (takie jak witraże, sklepienia, sztukaterie, mozaiki),
  - d) dopuszcza się prace odtworzeniowe, służące przywróceniu pierwotnej formy obiektów (takie jak przywrócenie na elewacjach detalu architektonicznego, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz formy stolarki),
  - e) obowiązuje zachowanie, w obrębie jednego budynku, 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 pełnopastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy), z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. f,
  - f) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych urządzeń windowych,
  - g) dopuszcza się rozbiórkę zabytku nieruchomego (w szczególności w przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego), na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych; w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu oraz ustalenia w treści uchwały odnoszące się do tego obiektu stają się nieobowiązujące.
- § 7.** Określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) w granicach terenów objętych ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
  - 2) wyznacza się następujące tereny, posiadające cechy funkcjonalno-przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej:
    - a) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami:
      - KDL dla drogi lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 2002D,
      - KDD1 do KDD7 dla dróg dojazdowych,
    - b) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami KPJ1 do KPJ6,
    - c) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP,
    - d) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US,
    - e) teren usług publicznych, oznaczony symbolem UP;
  - 3) na terenach, o których mowa w pkt 2, obowiązuje dbałość o funkcjonalny i estetyczny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie oraz rozwiązania spójne pod względem użytych materiałów budowlanych, ich kolorystyki oraz kompozycji;
  - 4) na terenach, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się (na zasadach określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń wynikających z wymogów ochrony konserwatorskiej na terenie oznaczonym symbolem ZP, określonych w § 5 pkt 5, § 6 pkt 1, 4 i 5 uchwały), lokalizację:
    - a) zespołów zieleni kształtowanej o funkcjach ozdobnych, rekreacyjnych i izolacyjnych,
    - b) obiektów małej architektury, takich jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki, fontanny,
    - c) terenowych urządzeń komunikacji,
    - d) urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) elementów systemu informacji, takich jak: szyldów reklamowych w pasie międzygzymsowym, tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w danym budynku, przy czym dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje ich zgrupowanie w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło,
    - f) nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych bezpośrednio z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego – w sposób niepogarszający warunków ruchu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - g) eksponowanie najwartościowszych elewacji budynków poprzez odpowiednią iluminację,
    - h) umieszczania urządzeń bezpieczeństwa publicznego, takich jak systemy monitoringu (kamery),
    - i) obiektów higieniczno-sanitarnych.

**§ 7.** Określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach terenów objętych ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia

**§ 8.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla wyznaczonych w planie terenów określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 9. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) północno-zachodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, utworzonego na mocy Rozporządzenia nr 12 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 252, poz. 3735 zm.: z 2008 r. Nr 317 poz. 3921), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach którego obowiązują:

a) nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z rozporządzenia ustanawiającego Park Krajobrazowy „Dolina Bystrzycy” o którym mowa w pkt 1, a w szczególności zakaz:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych (zakaz nie dotyczy zadrzewień rosnących na gruntach określonych w ewidencji gruntów jako użytki rolne),
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
- wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;

b) zakaz lokalizacji reklam w postaci wolno stojącej oraz na ogrodzeniach nieruchomości;

2) północno zachodnia część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (o zasięgu ustalonym w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy”), w granicach którego zakazuje się:

a) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów które mogą zanieczyścić wody,
- c) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- d) wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew i krzewów oraz zmiany ukształtowania terenu,
- e) dopuszcza się wykonywanie robót związanych z utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych, w tym wykorzystywanie gruzu i mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód,
- f) dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej, w drodze decyzji, może zwolnić od niektórych z wymienionych w lit. a) zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) tereny oznaczone symbolem WS1 (w części) oraz WS2 znajdują się w zasięgu obszaru Natura 2000 „Przeplatki nad Bystrycą” (kod PLH020055, typ B – wydzielony Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk, bez żadnych połączeń z innymi obszarami Natura 2000, zaakceptowany przez Komisję Europejską decyzją z dnia 12 grudnia 2008 r.), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności:

- a) Dyrektywy Siedliskowej Rady Europy 92/43/EWG,
- b) art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009 Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),

4) w granicach obszaru objętego planem nie ustanowiono terenów górniczych, a także nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono granic obszarów wymagających określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 200 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.), ze względu na brak takich potrzeb.

2. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry:

- a) minimalna szerokości frontów: 18 m,
- b) minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>,
- c) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale: 75°–105°;

2) wielkość i geometrię działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: elektroenergetyczne stacje transformatorowe, przepompownie ścieków,

drogi wewnętrzne, place umożliwiające zawracanie, parkingi terenowe, ciągi piesze i urządzenia do nich podobne, należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi.

- 3) dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w pkt 1 lit. c, dla nowo wydzielanych działek narożnych lub lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, w takim przypadku należy zapewnić każdej nowo wydzielanej działce budowlanej bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości min. 4,5 m.

**§ 11.** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla wyznaczonych w planie terenów określono w przepisach szczegółowych uchwały.

**§ 12.** Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się obsługę terenów przez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, których wydzielenie w granicach poszczególnych terenów dopuszczają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) dla dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 1 ustala się:
  - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) minimalną szerokość jednego pasa jezdni 2,5 m,
  - c) możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
  - d) zakończenie sięgacza drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o minimalnym promieniu 6 m i kształcie kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m (lub o innym kształcie, przy spełnieniu minimalnego promienia zawracania), a gdy jest zaliczona do dróg pożarowych – placem do zawracania o wymiarze nie mniejszym niż 20,0 m x 20,0 m,
  - e) wymóg zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogami dojazdowymi lub lokalnymi) o wymiarze 5 m x 5 m,
- 3) ustala się obowiązek ukształtowania nawierzchni terenu w sposób umożliwiający ruch osób niepełnosprawnych i osób z wózkami dla dzieci oraz przejazd rowerami;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach), w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dwa miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
  - b) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym także zlokalizowanych w wyodrębnionej na ten cel części budynku mieszkalnego oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 5) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w wodę:

- a) zasilane w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej,
  - b) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej,
  - c) dopuszcza się lokalizację studni do celów gospodarczych;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych (których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne), do szczelnych, bezodpływowych zbiorników, a następnie ich przewożenie wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków,
  - b) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych nie mniejszych niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej;
- 7) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne:
- a) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych (terenów zabudowanych i utwardzonych) należy odprowadzać przez sieć kanalizacji do wód lub urządzeń wodnych,
  - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałego terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do wód lub urządzeń wodnych,
  - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
  - d) ścieki opadowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów handlowych i usługowych oraz dróg i parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, należy odprowadzać – po uprzednim oczyszczeniu do poziomu określonego w przepisach odrębnych – przez sieć kanalizacji deszczowej do wód lub urządzeń wodnych,
  - e) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych (w tym rurowanie rowów melioracyjnych w niezbędnym zakresie) oraz sieci drenarskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w przypadku kolizji urządzeń melioracyjnych oraz sieci drenarskiej z projektowanym zainwestowaniem terenu, kolidujące odcinki należy przebudować, a w przypadku ich uszkodzenia – dokonać całkowitej naprawy,
  - g) w zagospodarowaniu terenów przylegających do urządzeń melioracji wodnych ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do tych urządzeń w sposób umożliwiający prowadzenie prac konserwacyjno-remontowych przy użyciu sprzętu zmechanizowanego;
- 8) ustala się następujące warunki gospodarki odpadami:
- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi,



- b) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych,
  - c) w granicach terenu należy zapewnić osłonięte miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
  - d) odzysk lub unieszkodliwienie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci, z dopuszczeniem jej rozbudowy i modernizacji, w tym: budowy nowych odcinków sieci oraz lokalizacji stacji transformatorowych,
  - b) zakazuje się wznoszenia stacji transformatorowych słupowych oraz prowadzenia nowych odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych – obowiązuje prowadzenie sieci w formie kabli ziemnych,
  - c) dopuszcza się prowadzenie kabli w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnymi oraz dróg wewnętrznych,
  - d) w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem terenu, istniejące odcinki napowietrznych sieci elektroenergetycznych należy skablować;
  - e) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 10) ustala się następujące warunki przesyłu i dystrybucji paliwa gazowego:
- a) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów zlokalizowanych na terenie, w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego
  - b) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w energię cieplną – 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;
- 12) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne – dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowej sieci telefonicznej oraz informatycznej kablowej i światłowodowej wyłącznie jako zagłębionej pod powierzchnią terenu lub przesył sygnału drogą bezprzewodową,
- 13) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne:
- a) budowę nowych oraz rozbudowę istniejących systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi – stosownie do

wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie,

- b) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami telekomunikacyjnymi i teleinformatycznymi obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

**§ 13.** Określa się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami US, UP dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po imprezie;
- 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1, należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, niestanowiących powierzchni biologicznie czynnych.

**§ 14.** Określa się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 do MN15, MWn, MN/U1, MN/U2 i MN/U3, U/MN/MWn1 i U/MN/MWn2 oraz U1, U2 i U3 – w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów – w wysokości 1%.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

**§ 15.** Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: MN1do MN15, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- na terenach oznaczonych symbolami MN4, MN5, MN6, MN8, MN10, MN11, MN12, MN13, MN15 dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością jej, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i modernizacji, z ograniczeniem wielkości produkcji zwierzęcej do 10DJP,

b) uzupełniające:

- budynki gospodarcze i garażowe w ilości nie przekraczającej jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
- usługi nieuciążliwe w lokalach użytkowych w ilości określonej w przepisach odrębnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
  - terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg
  - wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) tereny oznaczone symbolami MN4 (w części), MN5 oraz MN11 (w części) znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 1 uchwały,
  - b) tereny oznaczone symbolami MN6 (w części), MN10 oraz MN11 (w części) znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 2 uchwały, oraz w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 3 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym lub – w przypadku istniejącej zabudowy zagrodowej – w formie zwartego układu budynków (mieszkalnych, gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych),
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MN4 i MN6, w części tych terenów zlokalizowanej poza wyznaczonymi strefami konserwatorskimi, o których mowa w § 6 pkt 1 i 2 uchwały, obowiązuje ukształtowanie budynków i ogrodzeń w nawiązaniu do sąsiadującej, historycznej zabudowy wsi (sprzed 1945 roku), ze szczególnym uwzględnieniem rozplanowania, skali, ukształtowania bryły budynku, poziomu posadowienia parteru, podziału otworów okiennych i drzwiowych oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji,
  - c) na terenach zlokalizowanych w całości lub w części poza strefą ochrony konserwatorskiej – ścisłej, o której mowa w § 6 pkt 1 uchwały, oraz strefą ochrony konserwatorskiej – podstawowej, o której mowa w § 6 pkt 2 uchwały, geometrię dachu budynków należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:
    - kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 38°–45°,
    - połacie dachu symetryczne,
    - dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe,
    - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową) z wyłączeniem blachodachówki oraz gontu bitumicznego,
    - na terenach oznaczonych symbolami MN4, MN5, MN6, MN8, MN10, MN11, MN12, MN13, MN15 dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich przekrytych dachem stromym, symetrycznym, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° (dopuszcza się dach jednospadowy);
  - d) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć:
    - na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN5, MN7, MN9, MN10 do MN15 – dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,
    - na terenach oznaczonych symbolami: MN6, MN8, MN10 – trzech kondygnacji nadziemnych (w tym parter, piętro i poddasze użytkowe) oraz 12 m,
  - e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
    - 0,30 – na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN6, MN8 do MN12, MN14 i MN15,
    - 0,45 – na terenie oznaczonym symbolem MN13,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
    - 0,15 – na terenach oznaczonych symbolami: MN4 do MN6, MN8, MN10 do MN13, MN15,
    - 0,45 – na terenach oznaczonych symbolami: MN7, MN9 i MN14,
    - 0,70 – na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN3,
  - g) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - h) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - i) wyznacza się miejsca zmiany typu linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - j) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
    - gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - okapy – nie więcej niż 0,80 m,
    - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1,50 m,
    - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – wedłуг lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
  - k) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - l) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,

- m) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- n) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
- o) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
- p) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny oznaczone symbolami: MN1 do MN6 oraz MN10 do MN12 znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały,
- b) teren oznaczony symbolem MN4 (w części) znajduje się w zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 2 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN3, MN5, MN6, MN9, MN12, MN14 przebiegają korytarze napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, dla których ustala się strefę po 5 m od osi skrajnej linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- b) w przypadku zmiany przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, wyznaczone strefy, o których mowa w lit. a, stosuje się odpowiednio – dla zmienionego przebiegu linii,
- c) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, strefy, o których mowa w lit. a, przestają być obowiązujące;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- z terenu drogi lokalnej KDL w ciągu drogi powiatowej nr 2002D – dla terenów MN3, MN6, MN8, MN10 i MN15 – wyłącznie poprzez istniejące zjazdy,
  - z terenu drogi dojazdowej KDD1 – dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3 i MN6,
  - z terenu drogi dojazdowej KDD2 – dla terenów oznaczonych symbolami: MN10 i MN11,
  - z terenu drogi dojazdowej KDD3 – dla terenów oznaczonych symbolami: MN7, MN8 i MN9,
  - z terenu drogi dojazdowej KDD4 – dla terenu oznaczonego symbolem: MN9,
  - z terenu drogi dojazdowej KDD5 – dla terenów oznaczonych symbolami: MN10, MN13 i MN15,
  - z terenu drogi dojazdowej KDD6 – dla terenów oznaczonych symbolami: MN13 i MN14,
- z terenu ciągu pieszo – jezdni KPJ1 – dla terenów oznaczonych symbolami: MN4, MN5 i MN6,
  - z terenu ciągu pieszo-jezdni KPJ2 – dla terenu oznaczonego symbolem MN8,
  - z terenu ciągu pieszo-jezdni KPJ4 – dla terenów oznaczonych symbolami: MN11 i MN12,
  - z terenu ciągu pieszo-jezdni KPJ6 – dla terenu oznaczonego symbolem MN5;
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 16.** Ustala się teren zabudowy wielorodzinnej niskiej, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem MWn, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa wielorodzinna niska, rozumiana jako teren, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny niski (w rozumieniu przepisów odrębnych), wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- b) uzupełniające:
- budynki gospodarcze i garażowe w ilości nieprzekraczającej jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
  - terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozobrazu kulturowego – teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zabytkowych układów zieleni, dla której ustalenia określono w § 5 pkt 5 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków (park pałacowy), dla którego ustalenia określono w § 6 pkt 4 i 5 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się wznoszenia nowych budynków mieszkalnych,
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych, przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów szczegółowych uchwały oraz przepisów odrębnych,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych (w tym parter, piętro i poddasze użytkowe) oraz 12 m,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,45,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,20,
- f) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- g) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie

zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:

- gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
- okapy – nie więcej niż 0,80 m,
- nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1,50 m,
- tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,

- h) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - i) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - j) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
  - k) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
  - l) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
  - m) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ3 i KPJ4;
  - b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.

**§ 17.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: MN/U1, MN/U2 i MN/U3, dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, rozumiana jako teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym (zabudowa jednorodzinna, rzemieślnicza, mieszkania towarzyszące) oraz usługowym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią; proporcje pomiędzy dopuszczonymi

sposobami przeznaczenia terenu i obiektów z nim związanych mogą być dowolne,

b) uzupełniające:

- budynki gospodarcze i garażowe w ilości nieprzekraczającej jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
- terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren oznaczony symbolem MN/U1 znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 2 uchwały oraz w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 3 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym oraz w formie zwartego układu budynków (mieszkalnych, gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych) – na terenach oznaczonych symbolami MN/U1 i MN/U2,

b) na terenach oznaczonych symbolami MN/U2 i MN/U3, geometrię dachu budynków należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:

- kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 38°–45°,
- połacie dachu symetryczne,
- dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe,
- dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową) z wyłączeniem blachodachówki oraz gontu bitumicznego,
- dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych i usługowych (takich jak budynki służące magazynowaniu i sprzedaży oraz wykonywaniu działalności rzemieślniczej) przekrytych dachem stromym, symetrycznym, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° (dopuszcza się dach jednospadowy);

c) maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekroczyć:

- na terenach oznaczonych symbolami MN/U1 i MN/U3 – dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,
- na terenie oznaczonym symbolem MN/U2 – trzech kondygnacji nadziemnych (w tym parter, piętro i poddasze użytkowe) oraz 12 m,

d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,30,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- 0,15 – na terenach oznaczonych symbolami: MN/U1 i MN/U2,
  - 0,30 – na terenie oznaczonym symbolem MN/U3,
- f) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- g) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
  - okapy – nie więcej niż 0,80 m,
  - nadwieszona kondygnacja, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1,50 m,
  - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
- h) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- i) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- j) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- k) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
- l) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
- m) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren oznaczony symbolem MN/U1 znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w granicach terenu oznaczonego symbolem MN/U3 przebiegają korytarze napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV, dla których ustala się strefę po 5 m od osi skrajnej linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- b) w przypadku zmiany przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, wyznaczone strefy, o których mowa w lit. a, stosuje się odpowiednio – dla zmienionego przebiegu linii,
- c) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, strefy, o których mowa w lit. a, przestają być obowiązujące;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- z terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL w ciągu drogi powiatowej nr 2002D dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U1, MN/U2 i MN/U3 – wyłącznie poprzez istniejące zjazdy,
  - z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD2 – dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1,
  - z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD4 – dla terenu oznaczonego symbolem MN/U2,
  - z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD6 – dla terenu oznaczonego symbolem MN/U3,
  - z terenu ciągu pieszo-jezdnego KPJ1 – dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1;
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 18.** Ustala się tereny zabudowy usługowej, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: U1, U2 i U3, dla których określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
- usługi, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, w tym biura, gabinety lekarskie i weterynaryjne, sklepy i hurtownie, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki a także inne, do nich podobne,
  - usługi obsługi rolnictwa, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do obsługi gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym przechowywanie i sprzedaż pasz, nasion, sadzonek, maszyn i urządzeń rolniczych oraz ich serwis a także inne, do nich podobne,
  - dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodniczych, z możliwością jej odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz modernizacji, z ograniczeniem wielkości produkcji zwierzęcej do 10DJP,
- b) uzupełniające:

- budynki gospodarcze i garażowe w ilości nieprzekraczającej jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - mieszkania towarzyszące, rozumiane jako mieszkania stanowiące część obiektu związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w rozumieniu przepisów odrębnych), zlokalizowana na terenie, na którym dominuje inne przeznaczenie terenu i pełniąca służebną rolę w stosunku do tego przeznaczenia, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
  - zieleń,
  - urządzenia towarzyszące,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
  - terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren oznaczony symbolem U1 znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 2 uchwały oraz w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 3 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) na terenach oznaczonych symbolami U1, U2 i U3 obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym lub – w przypadku istniejącej zabudowy zagrodowej – w formie zwartego układu budynków (mieszkalnych, gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych),
  - b) na terenach oznaczonych symbolami U2 i U3 geometrię dachu budynków należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:
    - kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 20°,
    - połacie dachu symetryczne,
    - dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe,
    - dopuszcza się dachy jednospadowe,
    - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład dachówką betonową, blachodachówką lub gontem bitumicznym),
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m – na terenach oznaczonych symbolami U1 i U2,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych (w tym parter, piętro i poddasze użytkowe) oraz 12 m – na terenach oznaczonych symbolami U3,
  - e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,35
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,15,
  - g) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
    - gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - okapy – nie więcej niż 0,80 m,
    - nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1,50 m,
    - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
  - h) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - i) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - j) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
  - k) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
  - l) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
  - m) wysokość zabudowy garażowej nie może przekraczać 6 m;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren oznaczony symbolem U1 znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w granicach terenu oznaczonego symbolem U3 przebiega korytarz napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, dla której ustala się strefę po 5 m od osi skrajnej linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - b) w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, wyznaczoną strefę, o której mowa w lit. a, stosuje się odpowiednio – dla zmienionego przebiegu linii,

- c) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, strefa, o której mowa w lit. a, przestaje być obowiązująca;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- z terenu drogi lokalnej KDL w ciągu drogi powiatowej nr 2002D – dla terenów oznaczonych symbolami U1, U2 i U3 – wyłącznie poprzez istniejące zjazdy,
  - z terenu drogi dojazdowej KDD3 – dla terenów oznaczonych symbolami U2 i U3,
  - z terenu drogi dojazdowej KDD4 – dla terenu oznaczonego symbolem U2,
  - z terenu ciągu pieszo-jezdnego KPJ2 – dla terenu oznaczonego symbolem U2;
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 19.** Ustala się tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: U/MN/MWn1 i U/MN/MWn2, dla których określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
- usługi, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, ze szczególnym uwzględnieniem budynków zamieszkania zbiorowego (hotele), usług gastronomii, bankowości, biur, sal konferencyjnych, usług sportu, rekreacji oraz rehabilitacji (w tym: sale fitness, siłownie, baseny, hale sportowe, boiska, zespoły odnowy biologicznej),
  - usługi publiczne, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia usług w dziedzinach ogólnospołecznych, w tym administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa, łączności i komunikacji,
  - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - zabudowa wielorodzinna niska, rozumiana jako teren, na którym zlokalizowano budynek wielorodzinny niski (w rozumieniu przepisów odrębnych),
  - dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodniczych, z możliwością jej odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz modernizacji, z ograniczeniem wielkości produkcji zwiększającej do 10DJP,
- b) uzupełniające:
- budynki gospodarcze i garażowe w ilości nie przekraczającej jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - zieleń,
  - urządzenia towarzyszące,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
  - terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – tereny (w części) znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zabytkowych układów zieleni, dla której ustalenia określono w § 5 pkt 5 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ściślej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 1 uchwały,
- b) uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla których ustalenia określono w § 6 pkt 4 i 5 uchwały,
- c) ustala się ochronę zabytków nieruchomości ujętych w Wojewódzkiej oraz Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu oraz dla których ustalenia określono w § 6 pkt 6, 7 i 8 uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych (w tym parter, piętro i poddasze użytkowe),
- b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,45,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,30,
- d) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- e) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- f) wysokość zabudowy garażowej nie może przekraczać 6 m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w granicach terenu oznaczonego symbolem U/MN/MWn1 przebiega korytarz napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, dla której ustala się strefę po 5 m od osi skrajnej linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której zakazuje się lokalizacji zabudowy,

- b) w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, wyznaczoną strefę, o której mowa w lit. a, stosuje się odpowiednio – dla zmienionego przebiegu linii,
- c) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, strefa, o której mowa w lit. a, przestaje być obowiązująca;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- z terenu drogi dojazdowej KDD2 – dla terenu oznaczonego symbolem U/MN/MWn1,
  - z terenu drogi dojazdowej KDD7 oraz przez przyległe tereny oznaczone symbolami ZP oraz U/MN/MWn1 – dla terenu oznaczonego symbolem U/MN/MWn2,
  - z terenu ciągu pieszo-jezdnego KPJ1 i KPJ4 – dla terenu oznaczonego symbolem U/MN/MWn1;
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 20.** Ustala się teren usług publicznych, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem UP, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – usługi publiczne, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia usług w dziedzinach ogólnospołecznych, w tym administracji publicznej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu,
- b) uzupełniające:
- budynki gospodarcze i garażowe w ilości nieprzekraczającej jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - zieleń,
  - urządzenia towarzyszące,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
  - terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 2 uchwały,
- b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 3 uchwały;
- 3) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – teren uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 pkt 3 i 4 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym,
- b) maksymalny poziom posadowienia parteru wynosi +0,40 m,
- c) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,30,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,30,
- f) w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- g) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- h) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku realizującego przeznaczenie podstawowe terenu zlokalizowanego na działce,
- i) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
- j) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
- k) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać 6 m;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi dojazdowej KDD2 i KDD5;
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 21.** Ustala się teren sportu i rekreacji, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem US, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu
- a) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia o charakterze wypoczynkowym i powiązanych z kulturą fizyczną, takie jak hale sportowe, stadiony i boiska oraz siedziby klubów sportowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- b) uzupełniające:



- usługi publiczne, rozumiane jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia usług w dziedzinach ogólnospołecznych, w tym administracji publicznej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej,
  - usługi nieuciążliwe, ograniczone do biur, handlu detalicznego i gastronomii w ramach działalności gospodarczej prowadzonej w wyodrębnionej na ten cel części budynku przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w lit. a, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
  - terenowe urządzenia komunikacji, ze szczególnym uwzględnieniem dróg wewnętrznych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – teren uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 pkt 3 i 4 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym,
  - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków higieniczno-sanitarnych, handlowo-usługowych oraz socjalno-administracyjnych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - c) ustala się obowiązek dostosowania budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,
  - e) maksymalny poziom posadowienia parteru wynosi +0,40 m,
  - f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z terenami dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami KDD5 i KDD6,
  - g) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
    - gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
    - okapy – nie więcej niż 0,80 m,
    - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
  - h) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,20,
  - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50% powierzchni działki (w tym murawa boiska); w przypadku zastosowania utwardzonych nawierzchni boisk
- lub bieżni, dopuszcza się pomniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD5 i KDD6,
  - b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 22.** Ustala się tereny rolnicze, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami R1 do R5, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren rolniczy, rozumiany jako teren gruntów rolnych (w rozumieniu przepisów odrębnych), przy czym dopuszcza się zabudowę zagrodową (w rozumieniu przepisów odrębnych) wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami: R2, R3 i R4, z ograniczeniem wielkości produkcji zwierzęcej do 10DJP,
  - b) uzupełniające:
    - obiekty i urządzenia towarzyszące, przeznaczone do obsługi gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym budynki gospodarcze i garażowe, przechowywanie pasz, nasion, sadzonek, maszyn i urządzeń rolniczych – na terenach oznaczonych symbolami oznaczonych symbolami: R2, R3 i R4,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami R2, R3 i R4:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym lub w formie zwartego układu budynków (mieszkalnych i gospodarczych),
  - b) geometrię dachu budynków należy kształtować przy uwzględnieniu następujących zasad:
    - kąt nachylenia połaci dachowych zawierający się w przedziale 38°–45°,
    - połacie dachu symetryczne,
    - dachy strome: dwuspadowe, naczółkowe,
    - dopuszcza się elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki i lukarny,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub dachówką jej wizualnie odpowiadającą (na przykład betonową) z wyłączeniem blachodachówek oraz gontu bitumicznego,
    - dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich przekrytych dachem stromym, symetrycznym, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° (dopuszcza się dach jednospadowy);
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym parter i poddasze użytkowe) oraz 9 m,

- d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki na terenach oznaczonych symbolami oznaczonych symbolami: R2, R3 i R4 wynosi 0,30,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych symbolami oznaczonych symbolami: R2, R3 i R4 wynosi 0,40,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- 0,40 – na terenach oznaczonych symbolami: R3 i R4,
  - 0,70 – na terenie oznaczonym symbolem R2,
- g) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- h) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
- gzymsy – nie więcej niż 0,20 m,
  - okapy – nie więcej niż 0,80 m,
  - nadwieszona kondygnacja, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację – nie więcej niż 1.50 m,
  - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej, o ile przepisy szczegółowe uchwały dopuszczają zabudowę na granicy działki,
- i) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- j) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
- k) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny oznaczone symbolami R1 i R2 znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały,
- b) część terenu oznaczonego symbolem R1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 2 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach terenów oznaczonych symbolami: R1 i R5 ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także zagrodowej, z zastrzeżeniem sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1 – dla terenów oznaczonych symbolami: R1 i R2,
  - z terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD3 i KDD4 – dla terenu oznaczonego symbolem R3,
  - z terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL oraz terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD4 – dla terenu oznaczonego symbolem R4,
  - z terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL – dla terenu oznaczonego symbolem R5
- przez układ dróg leśnych i transportu rolnego,
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 23.** Ustala się tereny wód powierzchniowych, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: WS1, WS2 i WS3, dla których określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny wód powierzchniowych, rozumianych jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących lub płynących, takich jak: ciek naturalny i zbiorniki wodne lub urządzeń melioracji wodnych (w rozumieniu przepisów odrębnych),
- b) uzupełniające:
- zieleni parkowa rozumiana jako zespoły zieleni kształtowanej o funkcjach ozdobnych i rekreacyjnych oraz zadrzewienia i zakrzaczenia,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
  - obiekt małej architektury – mauzoleum rodziny Zedlitz z 2 poł. XIX w., o którym mowa w § 6 pkt. 6 lit. b, zlokalizowanego w granicach terenu WS1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - terenowe urządzenia rekreacyjne,
  - obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej, w tym mosty, pomosty, altany;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny oznaczone symbolami WS1 i WS2 (w części) znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ściślej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 1 uchwały,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan o powierzchni do 20 m<sup>2</sup> oraz zadaszeń i wiat,
- b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny oznaczone symbolami WS1 i WS2 znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały,
- b) tereny oznaczone symbolami WS1 i WS2 znajdują się w zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 2 uchwały,

- c) teren oznaczony symbolem WS1 (w części) znajduje się w zasięgu obszaru Natura 2000 „Przeplatki nad Bystrzycą”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 3 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem obiektów realizujących formy przeznaczenia terenu określone w pkt 1 oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w lit b,
- b) w granicach terenów przebiegają korytarze napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, dla której ustala się strefę po 5 m od osi skrajnej linii, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- c) w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, wyznaczone strefy, o których mowa w lit. b, stosuje się odpowiednio – dla zmienionego przebiegu linii,
- d) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, strefy, o których mowa w lit. b, przestają być obowiązujące;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
- z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD7,
  - z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ6,
  - przez układ dróg leśnych i transportu rolnego,
  - przez przyległe tereny oznaczone symbolami: MN5, MN6, U/MN/MWn1, U/MN/MWn2, ZP i RZ,
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 24.** Ustala się teren ogrodów działkowych, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem ZD, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren ogrodów działkowych, rozumiany jako teren zielony podzielony na indywidualne działki ogrodowe służące zaspokajania potrzeb użytkownika i jego rodziny w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenia upraw ogrodnich na własne potrzeby,
- b) uzupełniające:
- urządzenia towarzyszące, w tym altany,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
  - terenowe urządzenia komunikacji, w tym dojścia i dojazdy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację murowanych lub drewnianych altan ogrodowych o powierzchni do 20 m<sup>2</sup> oraz zadaszeń i wiat,
- b) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych licowanych blachą lub w formie metalowych kontenerów,
- c) wysokość zabudowy gospodarczej nie może przekraczać 6 m;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustala się zakaz lokalizacji zabudowy związanej z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i wykonywania działalności gospodarczej;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
- z terenu dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD5 i KDD7,
  - z terenu ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych symbolami KPJ4 i KPJ5,
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 25.** Ustala się teren łąk i pastwisk, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem RZ, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren łąk i pastwisk, rozumiany jako teren zwartej zieleni zielonej (łąk i pastwisk), a także teren położony między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym, wysokim brzegiem,
- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji, na następujących warunkach:
- dopuszcza się czasowe zajęcie terenu na cel zagłębienia sieci w gruncie, w niezbędnym pasie montażowym dla inwestycji,
  - po zakończeniu budowy ustala się obowiązek przeprowadzenia rekultywacji terenu w pasie montażowym inwestycji, w celu przywrócenia pierwotnego stanu i sposobu urządzenia powierzchni terenu;
  - dopuszcza się lokalizację napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 1 uchwały,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych, takich jak boiska i korty ziemne, place zabaw,
- b) dopuszcza się lokalizację roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów i obwałowań,
- c) wzdłuż cieków wodnych (płynących w granicach terenu oznaczonego symbolem WS2) obowiązuje zapewnienie możliwości swo-

bodnego przemieszczania się oraz wykonywania robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu;

- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren znajduje się w zasięgu znajdują się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały,
  - b) teren znajduje się w zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 2 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także zagrodowej, z zastrzeżeniem pkt 1, lit. b.

**§ 26.** Ustala się teren zieleni urządzonej, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem ZP, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej stanowiącej część zabytkowego parku pałacowego objętego wpisem do rejestru zabytków nr 363/W z dnia 24 lipca 1976 r.,
  - b) uzupełniające:
    - urządzenia towarzyszące,
    - obiekty małej architektury, takie jak: altany, pomniki, fontanny i ozdobne oczka wodne, ogrodzenia, ławki, kwietniki, gazony i latarnie,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
    - terenowe urządzenia komunikacji, w tym dojazdy i dojścia;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zabytkowych układów zieleni, dla której ustalenia określono w § 5 pkt 5 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 1 uchwały,
  - b) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków (park pałacowy), dla którego ustalenia określono w § 6 pkt 4 i 5 uchwały;
- 4) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – teren uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 pkt 3 i 4 uchwały;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – wszelkie prace budowlane mogą odbywać się wyłącznie

na warunkach określonych w § 5 pkt 5 oraz § 6 pkt 1 uchwały;

- 7) zasady podziału terenu na działki budowlane – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
    - z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD7,
    - z terenu ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami KPJ3, KPJ4 i KPJ5,
    - przez przyległe tereny oznaczone symbolami MWn, U/MN/MWn1 i U/MN/MWn2,
  - b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.

**§ 27.** Ustala się teren zabytkowego cmentarza, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem ZC, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren cmentarza, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych (w tym kaplice cmentarne, groby ziemne, grobowce murowane, krypty grobowe), przy czym cmentarz jest zamknięty – posiada historyczny charakter (cmentarz katolicki z 1 poł. XIX w.) i na jego terenie nie dokonuje się chowania zmarłych,
  - b) uzupełniające:
    - urządzenia towarzyszące,
    - zieleń urządzona, rozumiana jako kształtowane zespoły zieleni o zróżnicowanej wysokości, w szczególności zabytkowe zespoły zieleni cmentarnej,
    - obiekty małej architektury, takie jak: pomniki, płyty pamiątkowe i nagrobne, ogrodzenia, ławki, kwietniki, gazony i latarnie,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji,
    - terenowe urządzenia komunikacji, w tym dojazdy i dojścia;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – zabytkowych układów zieleni, dla której ustalenia określono w § 5 pkt 5 uchwały;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 1 uchwały,
  - b) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków (park pałacowy), dla którego ustalenia określono w § 6 pkt 4 i 5 uchwały;
- 4) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – teren uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 pkt 3 i 4 uchwały;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – dopuszcza się wykonanie przejść w murach okalających za- bytkowe założenie cmentarne, w celu powiązania go ciągami komunikacyjnymi pieszymi lub pieszo-jezdnymi z otaczającymi go terenami, a w szczególności z parkiem w granicach terenu oznaczonego symbolem ZP;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wszelkie prace budowlane mogą odbywać się wyłącznie na warunkach określonych w § 5 pkt 5 oraz § 6 pkt 1 uchwały;
- 8) zasady podziału terenu na działki budowlane – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ5 oraz dopuszcza się dojście przez przyległe tereny oznaczone symbolami MWn i ZP,
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.
- § 28.** Ustala się teren drogi publicznej – drogi lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 2002D, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem KDL, dla którego określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren drogi publicznej – drogi klasy lokalnej (w rozumieniu przepisów odrębnych),
- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – teren uznaje się za obszar realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 pkt 3 i 4 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) na terenie drogi lokalnej dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego – w sposób nie pogarszający warunków ruchu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 29.** Ustala się tereny dróg publicznych – dróg dojazdowych, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: KDD1 do KDD7, dla których określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – tereny dróg publicznych – dróg klasy dojazdowej (w rozumieniu przepisów odrębnych),
- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – tereny oznaczone symbolami KDD2 oraz KDD5 (w części) znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 2 uchwały oraz w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 3 uchwały;
- 3) wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych – tereny dróg dojazdowych uznaje się za obszary realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym oraz przestrzeń publiczną, dla której ustalenia określono w § 7 pkt 3 i 4 uchwały;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m dla terenów oznaczonych symbolami KDD1 i KDD3, uwzględniającą narożne ścięcia w obrębie skrzyżowań – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) na pozostałych terenach dróg dojazdowych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami wynikającymi z zagospodarowania terenu i podziałów nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) na terenach dróg dojazdowych dopuszcza się:
- realizację nawierzchni jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
  - wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu, takich jak: gazony, zieleńce i poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów,
  - lokalizację nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego – w sposób nie pogarszający warunków ruchu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny oznaczone symbolami: KDD1, KDD2, KDD5 (w części) i KDD7 znajdują się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały.
- § 30.** Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: KPJ1 do KPJ6, dla których określa się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren ciągu pieszo-jezdnego, rozumiany jako wydzielony pas terenu, przeznaczony dla ruchu pieszego, rowerowego oraz dla dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, pojazdów specjalnych, wraz urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;

- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren oznaczony symbolem KPJ6 znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – ściślej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 1 uchwały,
- b) teren oznaczony symbolem KPJ1 znajduje się w części w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 2 uchwały, oraz w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej, dla której ustalenia określono w § 6 pkt 3 uchwały;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- b) dopuszcza się:
- realizację nawierzchni jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
  - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) zakazuje się:
- zabudowy kubaturowej terenu,
  - lokalizacji nośników reklamowych oraz innych elementów niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny oznaczone symbolami: KPJ1, KPJ3 do KPJ6 znajdują się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały.

**§ 31.** Ustala się teren drogi transportu rolnego, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem KDR, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren drogi transportu rolnego, rozumiany jako teren służący dojazdowi do gruntów rolnych i będący równocześnie ich częścią (w rozumieniu przepisów odrębnych), dostosowany do przejazdu maszyn rolniczych,
- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) ustala się szerokość drogi transportu rolnego wynikającą z przebiegu granic ewidencyjnych działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- b) dopuszcza się:
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi;
- c) zakazuje się zabudowy kubaturowej terenu.

**§ 32.** Ustala się teren drogi wewnętrznej, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem KDW, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren drogi wewnętrznej, rozumiany jako teren drogi (wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią), która:
- nie zalicza się do żadnej z kategorii dróg publicznych,
  - służy obsłudze terenu, przez który przebiega lub do którego jest przyległa,
  - posiada podłączenie do drogi publicznej,
  - jest zarządzana, utrzymywana i oznakowywana przez zarządcę terenu, przez który droga przebiega, a w razie jego braku – właściciela terenu,
- b) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się minimalną szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających wynoszącą 10 m, oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- c) linie rozgraniczające terenów określone na rysunku planu stanowią jednocześnie linie podziałów nieruchomości;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały.

**§ 33.** Ustala się tereny urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami TI1 i TI2, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – teren urządzeń infrastruktury technicznej, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
- b) uzupełniające – terenowe urządzenia komunikacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się zbliżenia zabudowy do granicy działki,
- b) budynek lub obudowę urządzenia należy harmonijnie wkomponować w otoczenie,
- c) pozostały teren, wolny od zabudowy i nieutwardzony (dojścia, dojazdy), należy zagospodarować zielenią;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny oznaczone symbolami TI1 oraz TI2 znajdują się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, dla którego ustalenia określono w § 9 pkt 1 uchwały;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
- z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, biegnącej w ciągu drogi powiatowej nr 2002D – dla terenu oznaczonego symbolem T11,
  - z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1 – dla terenu oznaczonego symbolem T12,
- b) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury określono w § 12.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 34.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Zofia Kozińska*





**Załącznik nr 2 do uchwały nr XI/104/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 22 lipca 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi**

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi”, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

§ 2. 1. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Czerńczyce, gmina Kąty Wrocławskie, obejmującej tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wsi”, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, od 15 lutego 2011 r. do 15 marca 2011 r., w wyznaczonym terminie do dnia 29 marca 2011 r. wpłynęło łącznie 4 uwagi, które Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie rozpatrzył w dniu 13 kwietnia 2011 r., zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy, uwzględniając 2 uwagi w całości, 2 uwagi uwzględniając w części i nie uwzględniając w pozostałej części, równocześnie decydując o wprowadzeniu do projektu planu niezbędnych zmian oraz o ponownym wyłożeniu projektu planu – w zakresie wynikającym z wprowadzonych zmian.

2. Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, miało miejsce w dniach od 9 maja 2011 r. do 6 czerwca 2011 r.

3. W wyniku ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 czerwca 2011 r. zostały wniesione 3 uwagi, które Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie rozpatrzył w dniu 4 lipca 2011 r., zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy, uwzględniając 2 uwagi w całości i nie uwzględniając 1 uwagi w całości, równocześnie decydując o wprowadzeniu do projektu planu niezbędnych zmian.

4. Zmiany wprowadzone do projektu planu miejscowego, wynikające z rozpatrzenia uwag, nie powodowały konieczności ponowienia w niezbędnym zakresie uzgodnień, w myśl art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Lista nieuwzględnionych uwag, którą Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie przedstawił Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy, obejmuje 1 uwagę nieuwzględnioną w całości, złożoną w wyniku ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - uwagę złożoną w dniu 13 czerwca 2011 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w wyłożonym projekcie planu miejscowego symbolem R4 (dz. nr 63, w części obejmującej grunty V klasy bonitacyjnej), na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa).

6. W wyniku pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, o którym mowa w ust.1, wniesiono 2 uwagi nieuwzględnione w części, zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 13 kwietnia 2011 r.:

- 1) uwagę złożoną w dniu 1 marca 2011 r., dotyczącą ustalenia minimalnej odległości dla zabudowy wynoszącej 100 m od granicy terenów leśnych i trwałych użytków zielonych;
- 2) uwagę złożoną w dniu 14 marca 2011 r., dotyczącą umożliwienia lokalizacji zabudowy jednorodzinnej w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R4 i R5;

7. Z uwagi na fakt, że wymienione w ust. 6, nieuwzględnione w części uwagi dotyczyły terenów objętych ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, o którym mowa w ust. 2, nie podlegają one rozstrzygnięciu przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich, w trybie określonym w art. 20 ust. 1 ustawy.

§ 3. Po zapoznaniu się ze sposobem rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie uwag wniesionych do projektu planu miejscowego oraz po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich przychyliła się do stanowiska Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie wyrażonego w rozstrzygnięciu z dnia 13 kwietnia 2011 r. oraz, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, rozstrzyga o odrzuceniu uwagi złożonej w dniu 13 czerwca 2011 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w wyłożonym projekcie planu miejscowego symbolem R4 (dz. nr 63, w części obejmującej grunty V klasy bonitacyjnej), na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa). Pierwotnie projekt planu miejscowego przewidywał w granicach działki nr 63 możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej (na etapie opiniodawczym). Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie zwrócił się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem GP.7322-CZE-0001/018/2009 z dnia 31 sierpnia 2010 r., wnioskując o udzielenie stosownej zgody na przeznaczenie 15,59 ha użytków rolnych klasy II i III na cele nierolnicze i nieleśne. Kierując się opinią Marszałka Województwa Dolnośląskiego MGW.III.6012-74/10 z dnia 10 września 2010 r., Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał w dniu 18 stycznia 2011 r. decyzję GZ.tr 057-602-360/10 wyrażającą zgodę na przeznaczenie 8,02 ha gruntów rolnych klas II–III na cele nierolnicze i nieleśne oraz niewyrażającą zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 7,57 ha pozostałych gruntów rolnych objętych wnioskiem (w tym działek o nr ewidencyjnych 63 i 64).

Zmiana przeznaczenia terenu w sposób określony przez wnioskodawcę spowodowałoby wydzielenie działki o niekorzystnej geometrii (trójkątna działka), oddzielonej od istniejącej zabudowy i otoczonej terenami rolnymi. Rozwiązanie takie nie znajduje uzasadnienia przestrzennego. W projekcie planu miejscowego uwzględniono możliwość realizacji zabudowy zagrodowej (w rozumieniu przepisów odrębnych) – w granicach terenu oznaczonego symbolem R4, obejmującego dz. nr 63. Regulacja ta pozwala właścicielowi terenu na zrealizowanie zabudowy, która stanowiłaby kontynuację istniejącego zainwestowania wiejskiego.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XI/104/11  
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich  
z dnia 22 lipca 2011 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**

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na modernizacji i budowie dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem oraz budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 2. 1.** Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie przepisami o finansach publicznych.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.