

**UCHWAŁA NR XXX/300/13
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 28 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647, z późn. zm.), w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XVII/171/08 z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie oraz nr XXV/236/12 z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XVII/171/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 lutego 2008 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą Nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r. uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą Nr XXXII/265/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 r. zmienionego uchwałami Nr XLI/263/2001 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 października 2001 r., Nr XLV/322/2002 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 31 stycznia 2002 r., Nr III/16/02 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 12 grudnia 2002 r., Nr XXIX/218/04 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 sierpnia 2004 r., zwaną dalej planem.

2. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar ograniczony od południa linią kolejową, od zachodu rzeką Bystrzycą, terenami lasów i parku pałacowego, od północy linią przebiegającą w odległości ok. 200 m na północ od drogi powiatowej nr 2017D oraz od wschodu wschodnią granicą działek nr 133/2, 174 i 205/2, którego szczegółowe granice oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany typu linii zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej – ścistej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 8) obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 9) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu;
- 10) obiekty o walorach historycznych podlegające wpisowi do gminnej ewidencji zabytków;
- 11) szpalery i aleje drzew do zachowania i ochrony;

- 12) szpalery i aleje drzew projektowane;
- 13) granica obszaru do scalenia i wtórnego podziału.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w §2 ust. 1 pkt 2;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w treści uchwały rodzaj przeznaczenia funkcjonalnego dla danego terenu wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) dla funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana (elewacja) frontowa budynku mieszkalnego;
- 7) usługach:
 - a) typu biurowego – należy rozumieć usługi związane z obsługą firm i osób fizycznych o charakterze biurowym wymagające pomieszczenia zaplecza magazynowo-składowego o powierzchni nie większej niż 10 m², takie jak: biura podatkowe, kancelarie prawne, biura pisania podań, biura projektowe, naprawa sprzętu rtv i agd, itp. z wyłączeniem usług handlu,
 - b) publicznych – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.) oraz parkingi publiczne;
- 8) zjeździe – należy przez to rozumieć zjazd, o którym mowa w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 4. Ustala się, ograniczone liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN.1 do MN.21;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczony symbolem MWn;
- 3) zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami MU.1 do MU.4;
- 4) zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami RM.1 i RM.2;
- 5) usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 6) usług sportu i turystyki, oznaczony symbolem US/UT;
- 7) wspólnot wyznaniowych, oznaczony symbolem UK;
- 8) wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS.1 do WS.4;
- 9) rolne, oznaczone symbolami R.1 do R.5;
- 10) ogrodów i sadów, oznaczony symbolem RO;
- 11) łąk i pastwisk, oznaczone symbolami RZ.1 do RZ.3;

- 12) zieleni parkowej, oznaczone symbolami ZP.1 i ZP.2;
- 13) urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem IT;
- 14) urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem E;
- 15) dróg publicznych, oznaczone symbolami:
 - a) KDL.1 do KDL.4 – drogi klasy „L” lokalne,
 - b) KDD.1 do KDD.13 – drogi klasy „D” dojazdowe;
- 16) publicznych ciągów pieszo-jezdnym, oznaczonych symbolami K Dx.1 i K Dx.2;
- 17) publicznego ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem K xp;
- 18) dróg transportu rolnego oznaczonych symbolami K DR.1 do K DR.4;
- 19) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami K Dw.1 do K Dw.4.

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

- 1) ustala się zakaz:
 - a) realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm z elementów prefabrykowanych,
 - b) od strony terenów publicznych należy stosować ogrodzenia metalowe lub z materiałów naturalnych (kamień, drewno, cegła),
 - c) od strony dróg publicznych ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych,
 - d) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się jedynie w formie wolnostojącej chyba, że z treści uchwały wynika inaczej,
 - e) realizacji dachów spadzistych o mijających się kalenicach;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej wydzielonej działce budowlanej;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami MN.1 do MN.7 oraz MN.11 do MN.15 dopuszcza się na danej działce budowlanej budowę nie więcej niż 2 nowych wolnostojących budynków niemieszkalnych (garaży lub budynków gospodarczych);
- 4) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego wraz z jednym lokalem użytkowym;
- 5) dla noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się maksymalnie 9 mieszkań w jednym budynku;
- 6) zabudowę można realizować na działkach o parametrach:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż;
 - 800 m² - na terenie MN.2, przy czym dopuszcza się 5% tolerancję,
 - 1500 m² - na terenach MWn, MU.1 do MU.4,
 - 1000 m² - na terenach MN.1, MN.3 do MN.11, MN.14 do MN.21,
 - 900 m² - na terenach MN.12 i MN.13,
 - 50 m² - na terenie UK oraz w przypadku zabudowy bliźniaczej realizowanej na terenie MN.3, MN.4, MN.5, MN.8, MN.13 i MN.21,
 - 5000 m² - na terenie US/UT,
 - b) dopuszcza się z wyłączeniem terenu MN.2, MN.12 i MN.13 stosowanie parametrów określonych w lit. a pomniejszych o nie więcej niż 10%,
 - c) każda działka budowlana powinna mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej poprzez zjazd o szerokości minimum 4,5 m.

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

- 1) działalność usługowa realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN.1 do MN.21 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MU.1 do MU.4 jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) RM.1 i RM.2 jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) MWn jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej,
 - e) US i US/UT w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowy, pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Doliny Bystrzycy” (utworzonego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 21 listopada 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy - Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 252, poz. 3735 zmiana Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2008 r. Nr 317, poz. 3921):
 - a) celem ochrony w obszarze objętym planem jest ochrona doliny rzeki o charakterze nizinny z licznymi starorzeczami,
 - b) w celu zachowania i ochrony wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych na terenie Parku obowiązują ograniczenia zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w pkt 3;
- 4) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”;
- 5) obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska”.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej - ścisłej;
- 2) określa się obiekty o walorach historycznych podlegające wpisowi do gminnej ewidencji zabytków znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków):
 - a) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 16-18,
 - b) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 3,
 - c) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 6,
 - d) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 13,
 - e) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 19,
 - f) dom mieszkalny, ul. Rzeczna 21,
 - g) dom mieszkalny, ul. Szkolna 7;
- 3) wprowadza się obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 4) wprowadza się strefę „K” ochrony konserwatorskiej-ochrony krajobrazu;
- 5) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 6) wprowadza się ochronę stanowisk archeologicznych: nr 2/7 AZP 81-26 i nr 3/8 AZP 81-26;
- 7) wprowadza się ochronę oznaczonych na rysunku planu szpalerów i alei drzew do zachowania i ochrony.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej-ścisłej obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy:

- a) zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zielen),
- b) obowiązuja działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
- c) konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- d) wyeliminować funkcje uciążliwe i degradujące,
- e) zgodnie z przepisami odrębnymi, prowadzenie robót budowlanych w strefie ochrony konserwatorskiej-ściślej należy poddać odpowiedniej procedurze z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w strefie prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

2) ustala się zakaz:

- a) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym terenem i stanowiących element obcy na tym obszarze,
- b) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

3. Dla budynków podlegających wpisowi do gminnej ewidencji zabytków (znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków), oznaczonych na rysunku planu, należy:

- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane historycznych materiałów budowlanych;
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 6) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do historycznych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych oraz dachówkę w kolorze ceglastym; zakazuje się stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

4. W obszarze ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 oraz strefie „K” ochrony konserwatorskiej-ochrony krajobrazu, o której mowa w ust. 1 pkt 4 ustala się:

- 1) dla nowej zabudowy oraz w przypadku przebudowy i remontów obiektów istniejących należy stosować dachy symetryczne w kolorze ceglastym z połaciami dachów o spadkach 35-45° kryte dachówką lub materiałami imitującymi dachówkę, przy czym dla nowej zabudowy należy stosować dachy dwuspadowe a dla terenu US dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;
- 2) dla budynków mieszkalnych i usługowych nie dopuszcza się stosowania, dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 3) obowiązek prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej (kablowej);
- 4) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, na którym lub na działce którego jest ona umieszczana.

5. Wszelkie prace związane ze szpalerami i alejami drzew do zachowania i ochrony należy prowadzić z należytą starannością, w szczególności wprowadza się zakaz wycinki drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, a w przypadku ubytków należy dokonać nasadzeń uzupełniających.

6. Dla realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej oraz stanowisk archeologicznych i ich sąsiedztwie, o których mowa odpowiednio w §7 ust. 1 pkt 5 i 6, wymagane jest, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, przeprowadzenie badań archeologicznych.

§ 8. 1. Tereny oznaczone symbolami: KDL.1 do KDL.4, KDD.1 do KDD.13, KDx.1, KDx.2, Kxp, US oraz ZP.1 do ZP.2 stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się z zastrzeżeniem §7 umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni, urządzeń reklamowych a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacje tymczasowych obiektów usługowo-handlowych dopuszcza się jedynie na terenie oznaczonym symbolem US.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone w treści niniejszej uchwały, chyba że z rysunku planu wynika inaczej;
- 2) odległości linii zabudowy ustalane są w treści uchwały od linii rozgraniczającej terenu względem, którego jest ona określana;
- 3) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m;
- 4) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 5) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy;
- 6) dopuszcza się dla terenów oznaczonych symbolami E i IT sytuowanie ściany budynku stacji transformatorowej zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 7) miejsca zmiany typu linii zabudowy oznaczone zostały na rysunku planu symbolem, o którym mowa w §2 ust. 1 pkt 5.

§ 10. Obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w obszarze objętym planem występuje obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 2) na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpowodziowej.

§ 11. 1. Wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i wtórnego podziału nieruchomości, dla którego ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 800 m², przy czym dopuszcza się 5% tolerancję;
- 2) minimalną szerokość frontu działki liczoną od strony drogi KDD.3 KDD.4 i KDD.5 – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 4) część obszaru wyznaczonego do scalenia i wtórnego podziału należy przeznaczyć, zgodnie z rysunkiem planu, pod drogi publiczne KDD.3, KDD.4, KDD.5 i KDD.6.

2. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dla pozostałych gruntów nie objętych ustaleniami ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla terenów oznaczonych symbolami: MWn, MU.1 do MU.4,
 - b) 1000 m² dla terenów oznaczonych symbolami: MN.1, MN.3 do MN.11, MN.14 do MN.21,
 - c) 900 m² dla terenów oznaczonych symbolami: MN.12 i MN.13,
 - d) 450 m² dla terenu oznaczonego symbolem UK oraz dla działek przeznaczonych do realizacji 1 segmentu w zabudowie bliźniaczej na terenie MN.3, MN.4, MN.5, MN.8, MN.13 i MN.21,
 - e) 5000 m² dla terenu oznaczonego symbolem US/UT,
 - f) 4,5 m² dla terenu oznaczonego symbolami: US, ZP.1, ZP.2, IT, i E;
- 2) minimalna szerokość frontu działki nie może wynosić mniej niż:
 - a) 18 m dla terenów oznaczonych symbolami: MN.1, MN.3 do MN.21 z zastrzeżeniem lit. c, MWn, MU.1 do MU.4, US/UT, UK,
 - b) 4,5 m dla terenów oznaczonych symbolami: US, ZP.1, ZP.2, IT i E,
 - c) 12 m dla działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą na terenach MN.3, MN.4, MN.5, MN.8, MN.13 i MN.21;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°;
- 4) ograniczenia, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą działek narożnych dla których należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości minimum 4,5 m;
- 5) dla działek, dla których w wyniku podziału nie będzie możliwe spełnienie warunku minimalnej szerokości frontu działki, o której mowa w pkt 2, przylegającego do drogi publicznej lub wewnętrznej, należy zapewnić zjazd indywidualny na drogę wewnętrzną lub publiczną o szerokości minimum 4,5 m;
- 6) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 7) dopuszcza się z wyłączeniem terenu MN.12 i MN.13: zmniejszenie minimalnych powierzchni określonych w pkt 1 o nie więcej niż 10%.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach rolnych, łąk i pastwisk ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 2) w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz urządzania terenu w sposób utrudniający swobodny spływ wód;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji związanych z ochroną przeciwpowodziową i regulacją cieków wodnych.

§ 13. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zgodnie z §8 ust. 2 pkt 2 na terenie US dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) dla terenu US tymczasowe obiekty usługowo-handlowe mogą być lokalizowane jako towarzyszące imprezom organizowanym na terenie US i sytuowane na okres trwania danej imprezy plus 7 dni przed jej rozpoczęciem i 7 dni po jej zakończeniu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.1 i MN.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizacja usług typu biurowego, usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) linie zabudowy:

a) dla terenu MN.1:

- jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.1 – 10 m,
- jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDD.2 i KDW.3 – 6 m,
- jako obowiązujące linie zabudowy od strony drogi KDD.3, KDD.6 i KDW.3 – 6 m,

b) dla terenu MN.2 jako obowiązujące linie zabudowy od strony drogi:

- KDD.3, KDD.4 i KDD.5 – 4 m,
- KDD.6 – 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste w kolorze ceglстым, kryte dachówka lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
- b) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenu MN.1 ogrodzenia od strony drogi KDL.1 można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4 m licząc od linii rozgraniczającej drogi KDL.1.

4. Teren MN.2 znajduje się w granicach obszaru przeznaczonego do scalenia i wtórnego podziału, o którym mowa w §11 ust. 1.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.3 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług typu biurowego, usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi:
 - a) KDL.1 - 10 m,

- b) KDD.3 i KDW.2 – 6 m,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.3 znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

4. Dla terenu MN.3 ogrodzenia od strony drogi KDL.1 można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4 m licząc od linii rozgraniczającej drogi KDL.1.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.4 i MN.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług typu biurowego, usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy:
 - a) dla terenu MN.4 jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.2 – 8 m,
 - b) dla terenu MN.4 i MN.5 jako nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od strony drogi KDD.3, KDD.4 i KDW.2 – 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Tereny MN.4 i MN.5 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

4. Na terenach MN.4 i MN.5 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 2/7 AZP 81-26, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 6 i ust. 6.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.6 i MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego, gabinetów lekarskich i stomatologicznych oraz zakładów fryzjerskich, kosmetycznych i odnowy biologicznej o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenu MN.7 od strony drogi wewnętrznej KDw.1 – 10 m,

b) dla terenu MN.6 i MN.7 od strony dróg publicznych - 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 10 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Tereny MN.6 i MN.7 znajdują się w granicach:

1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;

2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;

3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;

4) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.8 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług typu biurowego i usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od strony dróg publicznych - 6 m,

b) od strony terenu WS.1 - 5 m,

c) od strony zachodniej granicy planu – 16 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 10 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
- b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.8 znajduje się w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

4. Na terenie MN.8 znajduje się obiekt o walorach historycznych, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. g oraz ust. 3.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.9 i MN.10 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług typu biurowego, usług handlu detalicznego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dla terenu MN.10 utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) linie zabudowy:

a) dla terenu MN.9:

- jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.2 i KDx.1 – 10 m oraz od strony drogi KDD.5 – 6 m,
- jako obowiązująca linia zabudowy od strony drogi KDD.4 – 6 m,

b) dla terenu MN.10 jako nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi KDL.2 - 10 m oraz od strony drogi KDD.6 – 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dla terenu MN.9 dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
- b) dla terenu MN.10 dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
- c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.10 znajduje się:

- 1) częściowo w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 2) w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4.

4. Tereny MN.9 i MN.10 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

5. Na terenie MN.10 znajduje się obiekt o walorach historycznych, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. a oraz ust. 3.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN.11 i MN.14 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenu MN.11 od strony drogi KDD.6 i KDx.1 - 6 m,

b) dla terenu MN.14 od strony:

- dróg KDD.7, KDD.8, KDw.4 – 6 m,

- terenu WS.2 - 5 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
- b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.12 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy:
 - a) od strony terenu WS.2 jako obowiązująca linia zabudowy - 6 m,
 - b) od strony drogi KDD.8 i KDD.9 jako nieprzekraczalna linia zabudowy - 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste w kolorze ceglonym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.13 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy:
 - a) jako nieprzekraczalne od strony drogi KDD.8 – 6 m,
 - b) jako nieprzekraczalne od strony terenu WS.2 - 5 m,
 - c) jako obowiązujące od strony terenu WS.2 - 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
- a) dachy spadziste w kolorze ceglonym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.15 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - c) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od strony dróg publicznych – 6 m,
 - b) od strony terenu WS.2 - 5 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.15 znajduje się:

- 1) częściowo znajduje się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 2) w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.16 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca i zachowanie istniejącej zabudowy szeregowej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenów KDD.8 i KDx.2 – 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.16 znajduje się w:

- 1) granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami MN.17 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony:
 - a) dróg publicznych - 6 m,
 - b) terenu WS.1 - 5 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.17 znajduje się w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

4. Na terenie MN.17 znajduje się obiekt o walorach historycznych, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. c oraz ust. 3.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami MN.18 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.4 - 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 8 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.18 znajduje się w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;

- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.
- 5) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami MN.19 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług agroturystycznych, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymanie i rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od strony drogi KDL.3, KDL.4 - 6 m oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - b) od strony drogi KDD.13 – 6 m,
 - c) od strony obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią – 5 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.19 znajduje się:

- 1) w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6;

5) częściowo w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

4. Na terenie MN.19 znajdują się obiekty o walorach historycznych, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. d, e i f oraz ust. 3.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.20 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.3 i KDD.13 - 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.20 znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN.21 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) typ zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg KDL.3, KDD.8 i KDx.2 – 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),

- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren MN.21 znajduje się:

- 1) w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) częściowo w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 4) częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

4. Na terenie MN.21 znajdują się obiekty o walorach historycznych, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 2 lit. b oraz ust. 3.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MWn – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja usług handlu detalicznego, usług typu biurowego o łącznej powierzchni całkowitej przeznaczonej na usługi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita usług zlokalizowanych w budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizacja zespołów garaży.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDL.1 – 10 m oraz do strony KDL.2 – 8 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje),
 - b) w przypadku zastosowywania dachów spadzistych dopuszcza się 12 m (3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - c) 5 m dla wolnostojących i zespołów budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie, przy czym w przypadku, o którym mowa w §30 ust. 2 pkt 2 lit. b ustala się obowiązek stosowania dachów spadzistych w kolorze ceglastym, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 30° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenu MWn ogrodzenia od strony drogi KDL.1 można lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4 m licząc od linii rozgraniczającej drogi KDL.1.

4. Teren MWn znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MU.1 do MU.4 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) usług handlu detalicznego,
 - c) usług typu biurowego,
 - d) usług publicznych;
- 2) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) linie zabudowy:
 - a) dla terenów MU.1, MU.3 i MU.4 jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych – 6 m,
 - b) dla terenu MU.2 w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - c) dla terenów MU.3 i MU.4 należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących odległości zabudowy od linii kolejowych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 9 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
 - b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Tereny MU.1 do MU.4 znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3.

4. Tereny MU.1 i MU.2 znajdują się w granicach:

- 1) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami RM.1 i RM.2 – tereny zabudowy zagrodowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) typ zabudowy: jednorodzinna, wolnostojące budynki gospodarcze oraz połączenie zabudowy jednorodzinnej z zabudową gospodarczą;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze i zalesianie,
- b) hodowla,
- c) staw hodowlany,
- d) usługi agroturystyczne,
- e) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu:

- a) RM.1 od strony drogi KDD.1 - 10 oraz od strony terenu ZP.1 – 15 m,
- b) RM.2 od strony drogi KDD.1 i ciągu pieszo-rowerowego Kxp – 10 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 10 m (2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe),
- b) 5 m dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy, dla terenu:

- a) RM.1 - 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) RM.2 – 5% powierzchni działki budowlanej;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,
- b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

1. Teren RM.1 znajduje się w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6;
- 5) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

4. Na terenie RM.1 znajduje się stanowisko archeologiczne nr 3/8 AZP 81-26, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 6 i ust. 6.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem US – teren usług sportu i rekreacji, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizacja usług turystyki,
- b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od strony drogi KDL.2 – 6 m,

- b) od strony terenu ZP.1 – 4 m,
- c) od strony pozostałych terenów – 8 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 15 % powierzchni terenu;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 15% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren US znajduje się w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem US/UT – teren usług sportu i turystyki, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zabudowę dopuszcza się w pasie terenu szerokości 80 m licząc od terenu RM.1;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25 % powierzchni terenu;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów: dachy symetryczne w kolorze ceglonym z połaciami dachów o spadkach 35°-45° kryte dachówką lub materiałami imitującymi dachówkę;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren US/UT znajduje się w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6;
- 5) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem UK – teren wspólnot wyznaniowych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe, lokalizacja:
 - a) obiektów kultu religijnego,
 - b) funkcji administracyjnych związanych z działalnością kościoła,
 - c) funkcji związanych z działalnością charytatywną i edukacyjną;

2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDD.8 – 6 m;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m, przy czym dopuszcza się wysokość do 12 m dla części budynku nie większej niż 30 m² w rzucie poziomym;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20 % powierzchni terenu;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku minimum 35°,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 30% powierzchni działki budowlanej.

3. Teren UK znajduje się w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 3) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami WS.1, WS.2, WS.3 i WS.4 – tereny wód powierzchniowych, ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe płynące.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami R.1, R.2, R.3, R.4 i R.5 – tereny rolne, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw polowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacja dodatkowo dla terenu R.4 elementów ochrony akustycznej od linii kolejowej, w tym także wałów ziemnych w oznaczonej na rysunku planu „proponowanej strefie lokalizacji wału ziemnego”.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także związanej z produkcją rolną.

3. Teren R.4 i R.5 znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3.

4. Teren R.5 znajduje się w granicach:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6;
- 2) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w § 6 pkt 4.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem RO – teren ogrodów i sadów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody i sady;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także związanej z produkcją rolną.

3. Teren RO znajduje się w granicach:

- 1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;

- 2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6;
- 5) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

4. Teren RO znajduje się częściowo w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ustalenia zgodnie z §10.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami RZ.1, RZ.2 i RZ.3 – tereny łąk i pastwisk, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: łąki i pastwiska;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne, lokalizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym także związanej z produkcją rolną.

3. Tereny RZ.1, RZ.2 i RZ.3 znajdują się:

- 1) w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 2) częściowo w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 3) częściowo w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6;
- 5) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

4. Na terenach RZ.2 i RZ.3 znajdują się stanowiska archeologiczne, odpowiednio nr 4/9 AZP 81-26 i 3/8 AZP 81-26, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 6 i ust. 6.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP.1 – teren zieleni parkowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokalizacja ciągów pieszych i rowerowych,
 - b) lokalizacja dróg dojazdowych do terenów przyległych oraz połączenie drogi KDD.10 z drogą KDL.2,
 - c) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

3. Teren ZP.1 znajduje się w granicach:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 1 i ust. 2;
- 2) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;
- 3) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;
- 4) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;

5) proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.

4. Na terenie ZP.1 znajdują się szpalery i aleje drzew do zachowania i ochrony, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 7 i ust. 5.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP.2 – teren zieleni parkowej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokalizacja usług publicznych,

b) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDD.8 - 6 m;

2) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m (1 kondygnacja);

3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni terenu;

4) następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 35° a 45°,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych: 40% powierzchni terenu.

3. Teren ZP.3 znajduje się w granicach:

1) Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z §6 pkt 3;

2) obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 3 i ust. 4;

3) strefy „K” ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 i ust. 4;

4) strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w której obowiązują ustalenia zgodnie z §7 ust. 1 pkt 5 i ust. 6.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem IT – teren infrastruktury technicznej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym służących selektywnej zbiórce odpadów;

2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów małej architektury.

§ 43. Dla terenów oznaczonych symbolami E – teren urządzeń elektroenergetyki, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń elektroenergetyki;

2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przeznaczenie podstawowe.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 44. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

1) dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi przebudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym kolidującej z zagospodarowaniem realizującym ustalenia planu;

2) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę pitną z lokalnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się realizacje indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych;

4) ścieki:

a) odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych:

- do sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej,
- do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (ścieki) – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych (ścieków) do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcą posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych (ścieków),

b) ścieki opadowe:

- odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
- wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1 do MN.21 należy zagospodarować w granicach własnych działki,
- każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;

5) w przypadku naruszenia istniejącej sieci melioracyjnej i drenarskiej ustala się obowiązek przywrócenia ciągłości systemów, dopuszcza się zarurowanie niezbędnych odcinków rowów melioracyjnych;

6) zaopatrzenie w gaz – po wybudowaniu sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się indywidualne zbiorniki na gaz;

7) elektroenergetyka:

- a) zasilanie siecią elektroenergetyczną, przy czym sieć niskiego napięcia należy prowadzić jako podziemną,
- b) w przypadku konieczności należy wybudować stacje transformatorowe, do których należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i serwisowych,
- c) istniejącą sieć napowietrzną niskiego napięcia należy docelowo skablować,
- d) wprowadza się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,
- e) dopuszcza się, w granicach planu, pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

8) zaopatrzenie w ciepło – należy stosować źródła ciepła pracujące w technologii niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

9) gospodarka odpadami:

- a) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami,
- b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;

10) telekomunikacja:

- a) z istniejącej i nowej sieci telekomunikacyjnej,
- b) istniejącą sieć napowietrzną docelowo należy skablować.

§ 45. 1. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg oraz ich szerokość w liniach rozgraniczających:

1) drogi klasy „L” lokalne:

- a) KDL.1 w ciągu drogi powiatowej nr 2017D – w istniejących liniach rozgraniczających (12 - 14 m),
- b) KDL.2 w ciągu drogi powiatowej nr 2017D (ul. Nowe Osiedle i ul. Kolejowa) - w istniejących liniach rozgraniczających (9 - 16 m),
- c) KDL.3 w ciągu ul. Kolejowej – 7 do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,

- d) KDL.4 w ciągu drogi powiatowej nr 2017D (ul. Rzeczna) - w istniejących liniach rozgraniczających (7 - 14 m);
- 2) drogi klasy „D” dojazdowe:
- a) KDD.1 - w istniejących liniach rozgraniczających (13 - 16 m),
 - b) KDD.3, KDD.4, KDD.6 (w ciągu ulicy Szkolnej) i KDD.9- 12 m,
 - c) KDD.2, KDD.5, KDD.7, , KDD.10, KDD.11, KDD.13 – 10 m,
 - d) KDD.8 (w ciągu ulic Dworcowej) - w istniejących liniach rozgraniczających (8 - 9 m) z poszerzeniem do 12 m,
 - e) KDD.12 (w ciągu ulic Szkolnej) - w istniejących liniach rozgraniczających (13 - 14 m);
- 3) ciągi pieszo-jezdne: KDX.1 i KDX.2 odpowiednio w ciągu ulicy Szkolnej i Kwiatowej - w istniejących liniach rozgraniczających (ul. Szkolna: 6 - 7 m, ul. Kwiatowa: 7 m);
- 4) ciąg pieszo-rowerowy Kxp - 8 m;
- 5) drogi transportu rolnego KDR.1 do KDR.4 - w istniejących liniach rozgraniczających (odpowiednio 5 - 6 m, 5 - 7 m, 7 - 8 m oraz 9 m);
- 6) drogi wewnętrzne:
- a) KDw.1, KDw.2 i KDw.4 – 10 m;
 - b) droga wewnętrzna KDw.3 – w istniejących liniach rozgraniczających (9 - 10 m).
2. Dla drogi KDL.1, KDL.2 i KDL.4 (droga powiatowa nr 2017D) ustala się:
- 1) zakaz realizacji nowych bezpośrednich zjazdów; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazdy za zgodą i na warunkach zarządcy drogi z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 6, ust. 2 i ust. 7;
 - 2) obowiązek zachowania alei drzew do zachowania i ochrony, o której mowa w §7 ust. 1 pkt 6 i ust. 7;
 - 3) wycinka drzew zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).
3. Dla dróg oznaczonych symbolami KDD.3, KDD.4, KDD.6 i KDD.9 ustala się obowiązek realizacji szpalerów i alei drzew projektowanych.
4. Przy wzroście natężenia ruchu na drodze powiatowej nr 2017D ewentualne koszty przebudowy na odcinku objętym planem poniesie inwestor zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.
5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach co najmniej:
- 1) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
 - 3) 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej.
6. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni, sieci uzbrojenia technicznego oraz ścieżek rowerowych oraz elementów zwiększających bezpieczeństwo ruchu drogowego, wyłączając dla drogi powiatowej progi zwalniające.
7. Dla ciągu pieszo-rowerowego Kxp ustala się, w uzgodnieniu z zarządcą drogi powiatowej nr 2017D, obowiązek pozostawienia od strony drogi KDL.1 pasa zieleni o szerokości minimum 3 m.
8. Obsługa komunikacyjna terenów także poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do dróg gminnych i w uzasadnionych przypadkach do drogi powiatowej nr 2017D na warunkach i za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, z uwzględnieniem § 46.
9. Teren KDD.10 znajduje się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk NATURA 2000 „Łęgi nad Bystrzycą”, o którym mowa w §6 pkt 4.
10. Na terenie KDD.12 znajduje się szpaler drzew do zachowania i ochrony, o którym mowa w §7 ust. 5.

§ 46. Dla wydzielanych dróg wewnętrznych innych niż określone w niniejszej uchwale należy zachować następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość pasa drogowego - 10 m;
- 2) w przypadku konieczności zakończenia drogi placem manewrowym jego wymiary nie mogą być mniejsze niż 12,5 x 12,5 m lub dopuszcza się zastosowanie rozwiązania równorzędnego spełniającego wymogi przepisów przeciwpożarowych;
- 3) należy obowiązkowo wyznaczać trójkąty widoczności o wymiarach minimum 5 x 5 metrów.

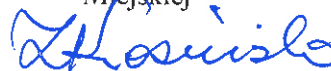
Rozdział 5. Ustalenia końcowe.

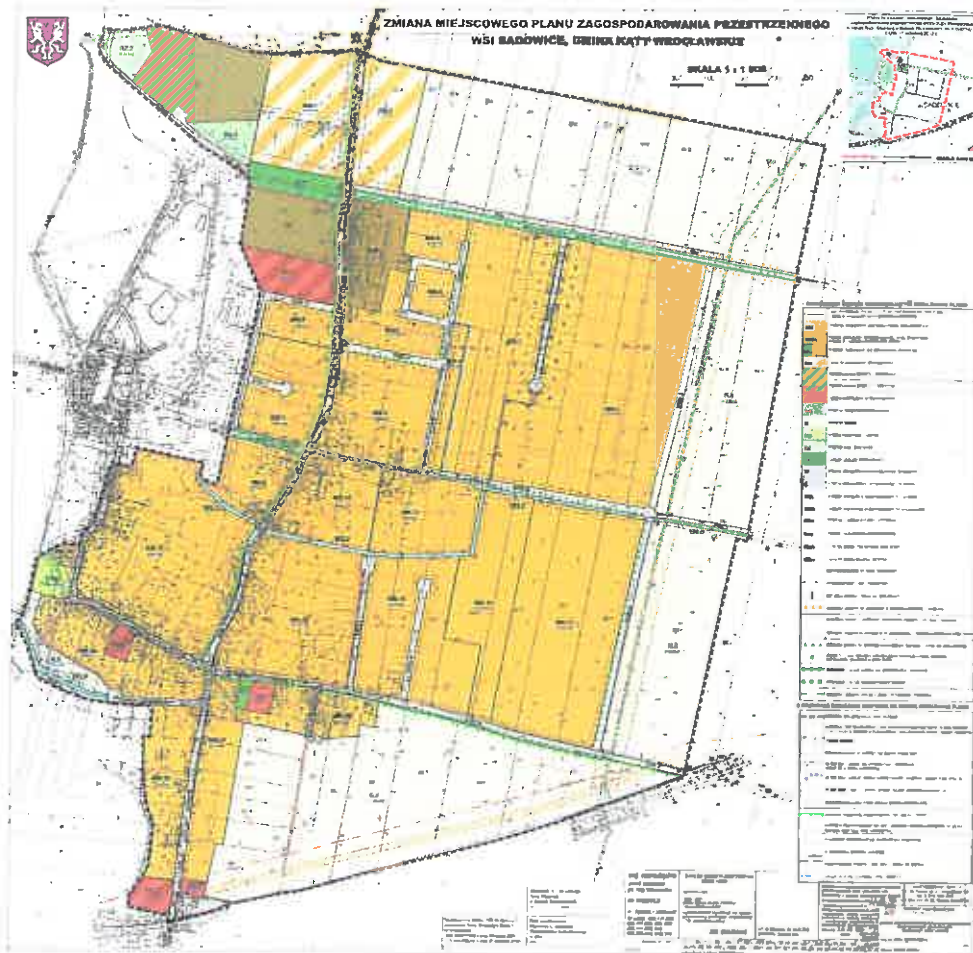
§ 47. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN.1 do MN.11, MN.14 do MN.21, MU.1 do MU.4, RM.1, RM.2, MWn, US/UT, UK, KDw.1 do KDw.4 w wysokości 20 %, MN.12 i MN.13 w wysokości 10% i dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

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

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej


Zofia Kozińska



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/300/13
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 lutego 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647, 951), Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 3 grudnia 2012 r. do 7 stycznia 2013 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 22 stycznia 2013 r. i w tym terminie wpłynęły 2 uwagi.

3. Burmistrz Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy po spełnieniu wymagań procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 ustawy przedstawił Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, stanowiącą załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 2. 1. Uwaga wpłynęła w dniu 18 stycznia 2013 r. i dotyczy wniosku o zwiększenie dla terenu RM.2 (działki nr 124/1 i 124/2) maksymalnej powierzchni zabudowy z 5% powierzchni działki do 25% powierzchni działki.

2. Rozstrzygnięcie:

- 1) przedmiotowe działki znajdują się na obszarze przeznaczonym w ustaleniach *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kąty Wrocławskie* pod tereny o dominujące funkcji gruntów ornych (oznaczone na rysunku studium symbolem R) z zakazem lokalizacji zabudowy (w tym zabudowy związanej z produkcją rolną), dla których Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wydania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 2) jednocześnie ustalenia studium dla terenów R dopuszczają pewne odstępstwo od zasadniczego przeznaczenia i umożliwiają dla terenów R przeznaczenie ich w ograniczonym zakresie pod zabudowę zagrodową;
- 3) wykorzystanie zapisów studium pozwoliło na wyznaczenie terenu RM.2 - zabudowa zagrodowa, jednocześnie mając na uwadze decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wprowadzono ograniczenie co do maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 4) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 3 grudnia 2012 r. do 7 stycznia 2013 r. było kolejnym wyłożeniem tego planu, przy czym w poprzednim wyłożeniu ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu RM.2 były identyczne, w związku z czym pozostawiono je bez zmian, jednocześnie warto zwrócić uwagę, że właściciel przedmiotowego gruntów złożył w procedurze poprzedniego wyłożenia uwagę do ustaleń planu odnoszących się do działek 124/1 i 124/2 ale wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy nie był kwestionowany;
- 5) ustalenia projektu planu wyłożonego ponownie do publicznego wglądu umożliwiają wnoszenie na przedmiotowym terenie zabudowy co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium, jednocześnie realizując przepis art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ograniczają powierzchnię terenu, która będzie przeznaczona pod zabudowę do 5% powierzchni działki co dla terenu RM.2 przekłada się na ok. 840 m² powierzchni zabudowy;
- 6) Rada Miejska biorąc pod uwagę powyższą argumentację przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o **nieuwzględnieniu** złożonej uwagi.

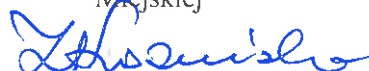
§ 3.

1. Uwaga wpłynęła w dniu 20 grudnia 2012 r. i dotyczy wniosku o zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenu RM.1 do 10% przy jednoczesnym zwiększeniu powierzchni biologicznie czynnej do 70%, a także wprowadzenia zakazu zabudowy kubaturowej na tereni US/UT i zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 70%.

2. Projekt planu w zakresie ochrony terenów Parku Krajobrazowego Dolina Bystrzycy został uzgodniony i zaopiniowany pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu dnia 22 kwietnia 2010. Zatem kwestie ochrony zostały zaakceptowane przez stosowny organ.

3. Rada Miejska biorąc pod uwagę powyższą argumentację przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o **nieuwzględnieniu** złożonej uwagi.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej



Zofia Kosińska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/300/13
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 28 lutego 2013 r.

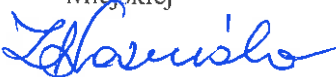
ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012 poz. 647, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 i 1241, z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 80, z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich rozstrzyga, co następuje:

§ 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 wybudowaniu dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej


Zofia Kozińska

Uzasadnienie

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XVII/171/08 z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego oraz nr XXV/236/12 z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XVII/171/08 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 lutego 2008 r.

2. Głównym celem opracowania planu jest dostosowanie jego ustaleń do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie.

3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.

4. W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły 3 wnioski.

5. W wyniku prac nad planem stwierdzono konieczność wystąpienia zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. W dniach od 14 września 2009 r. do 12 października 2009 r. oraz w dniach od 10 maja 2010 r. do 9 czerwca 2010 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W procedurze wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło odpowiednio 16 i 5 uwag, które rozpatrzone zostały rozstrzygnięciami Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie.

7. W dniu 31 marca 2011 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwałą nr VII/43/11 uchwaliła przedmiotowy plan miejscowy, który w dniu 22 lipca 2011 r. zaskarżony został przez Wojewodę Dolnośląskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Do planu miejscowego, w celu usunięcia wad wskazanych przez Wojewodę, wprowadzone zostały zmiany i projekt planu poddany został procedurze ponownienia uzgodnień.

8. Wprowadzone zmiany nie zostały zaakceptowane przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (DWKZ), który odmówił uzgodnienia projektu planu. W odpowiedzi na odmowę uzgodnienia złożone zostało zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na postanowienie nr 2222/2011 Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 19 grudnia 2011 r.

9. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2012 r. nakazał Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi zabytków ponowne rozpatrzenie sprawy. Jednakże stanowisko DWKZ wyrażone w postanowieniu nr 1211/2012 z dnia 7 września 2012 r. w dalszym ciągu nie uległo zmianie.

10. W związku z brakiem możliwości uzyskania uzgodnienia, Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę nr XXV/236/12 z dnia 27 września 2012 r. zmieniającą uchwałę nr XVII/171/08 z dnia 29 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie. Uchwała podjęta została w celu zmiany obszaru sporządzania planu miejscowego poprzez wykluczenie z opracowania planu terenu zespołu pałacowo parkowego, dla którego nie możliwe było uzyskanie stosownych uzgodnień. Obszar ten jest pod ścisłą ochroną konserwatorską, a zaproponowane dotychczas w projekcie planu ustalenia spotykały się z dezaprobatą Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

11. Po zmniejszeniu obszaru opracowania o sporny fragment, projekt planu przedstawiony został ponownie do uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który postanowieniem nr 1488/2012 z dnia 13 listopada 2012 r. dokonał ostatecznie uzgodnienia projektu planu bez uwag.

12. W konsekwencji wprowadzonych zmian, w dniach od 3 grudnia 2012 r. do 7 stycznia 2013 r. projekt planu po raz kolejny został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego wpłynęły dwie uwagi do ustaleń planu, które rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie zostały odrzucone.

13. Zapisane w planie ustalenia zgodne są ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sadowice, gmina Kąty Wrocławskie* wraz załącznikami przedstawiam do uchwalenia.