

Projekt

z dnia 14 lutego 2013 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR 4/...../...  
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia ..... 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 – ścisłej;

- 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 zajęta przez budynek w stanie wykonanym;
- 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 m<sup>2</sup>, 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-jezdnych, 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 ład 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 m<sup>2</sup> - na terenie MN.2, przy czym dopuszcza się 5% tolerancję, 1500 m<sup>2</sup> - na terenach MWn, MU.1 do MU.4, 1000 m<sup>2</sup> - na terenach MN.1, MN.3 do MN.11, MN.14 do MN.21, 900 m<sup>2</sup> - na terenach MN.12 i MN.13, 450 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> - na terenie US/UT,
  - b) dopuszcza się z wyłączeniem terenu MN.2, MN.12 i MN.13 stosowanie parametrów określonych w lit. a pomniejszonych 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 czasowym, 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 nizinnym 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-ściślejszej obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

1) należy:

- a) zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i międzuchów, 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 rewaloryzacyjne,
- c) konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- d) wyeliminować funkcje uciążliwe i degradujące,
- e) zgodnie z przepisami odrębnymi, prowadzenie robót budowlanych w strefie ochrony konserwatorskiej-ściślejszej 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 ceglonym; 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 ceglonym 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 zagrożenie 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami: MWn, MU.1 do MU.4,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami: MN.1, MN.3 do MN.11, MN.14 do MN.21,
  - c) 900 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolami: MN.12 i MN.13,
  - d) 450 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem UK oraz dla działek przeznaczonych do realizacji I segmentu w zabudowie bliźniaczej na terenie MN.3, MN.4, MN.5, MN.8, MN.13 i MN.21,
  - e) 5000 m<sup>2</sup> dla terenu oznaczonego symbolem US/UT,
  - f) 4,5 m<sup>2</sup> 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 ceglastym, kryte dachówka 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 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 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 dachówka 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 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.

§ 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 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.

§ 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 przeznaczonych 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 m<sup>2</sup> w rzucie poziomym;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20 % powierzchni terenu;
- 4) następujące zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy spadziste o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku minimum 35°;
  - 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: 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: zieleni urządzona;
- 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 lokalizację 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 realizację 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 przedsiębiorcę 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: K Dx.1 i K Dx.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 K xp - 8 m;
- 5) drogi transportu rolnego K DR.1 do K DR.4 - w istniejących liniach rozgraniczających (odpowiednio 5 - 6 m, 5 - 7 m, 7 - 8 m oraz 9 m);
- 6) drogi wewnętrzne:
- a) K Dw.1, K Dw.2 i K Dw.4 – 10 m;
  - b) droga wewnętrzna K Dw.3 - w istniejących liniach rozgraniczających (9 - 10 m).
2. Dla drogi K DL.1, K DL.2 i K DL.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 K DD.3, K DD.4, K DD.6 i K DD.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 m<sup>2</sup> 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 K xp ustala się, w uzgodnieniu z zarządcą drogi powiatowej nr 2017D, obowiązek pozostawienia od strony drogi K DL.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 K DD.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 K DD.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.

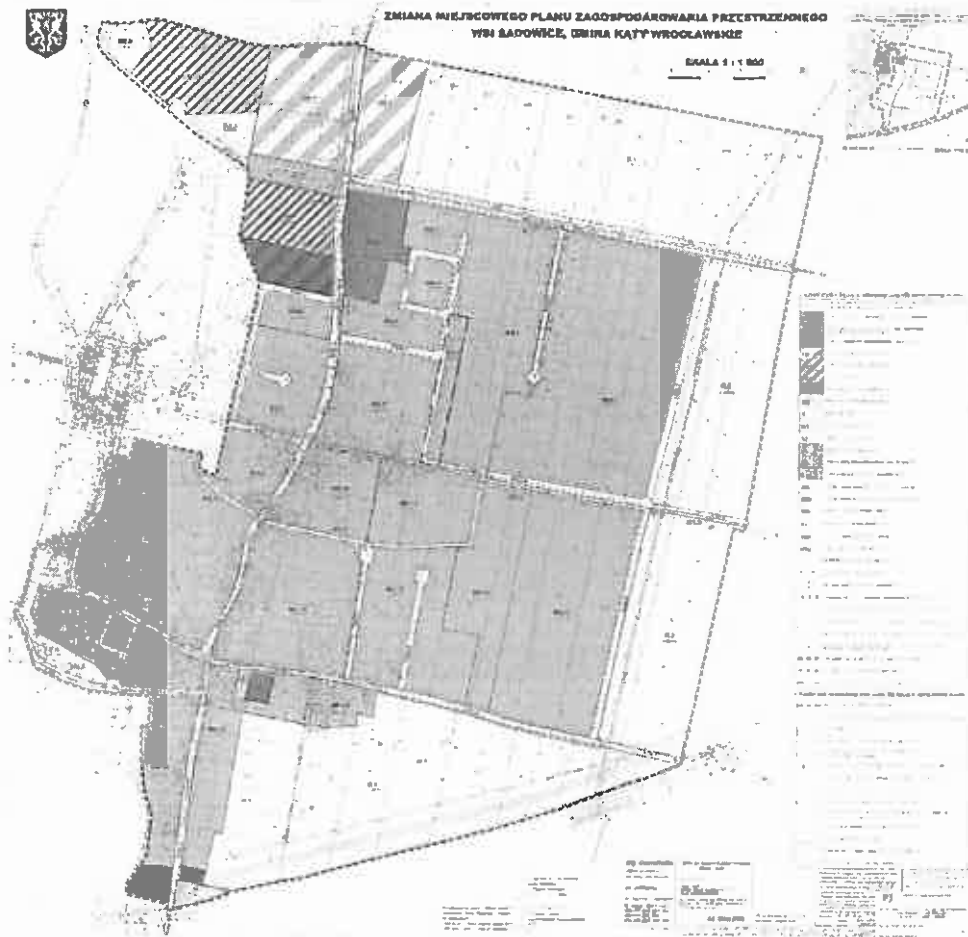
§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady  
miejskiej

**Zofia Kozińska**

BANKA PRAWNY  
nr 508  
*Zofia Kozińska*  
Zofia Kozińska





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../...

Rady Miejskiej W Kątach Wrocławskich

z dnia.....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 wpłynęła 1 uwaga.

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 wznoszenie 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 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- 6) Rada Miejska biorąc pod uwagę powyższą argumentację przychyliła się do rozstrzygnięcia Burmistrza i rozstrzyga ostatecznie o nieuwzględnieniu złożonej uwagi.

Przewodnicząca Rady  
miejskiej

**Zofia Kozińska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../  
Rady Miejskiej W Kątach Wrocławskich  
z dnia.....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 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 wpłynęła jedna uwaga do ustaleń planu, która rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie została odrzucona.

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*, gminy *Kąty Wrocławskie* wraz załącznikami przedstawiam do uchwalenia.