DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 grudnia 2025 r.

Poz. 4942

UCHWAŁA NR XXIII/115/25
RADY GMINY DZIERŻONIÓW

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów - obręb Nowizna - część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/213/21 z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów - obręb Nowizna, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżoniów, uchwalonego uchwałą nr XIX/202/2000 z dnia 15 maja 2000 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Dzierżoniów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów - obręb Nowizna - część I, którego obowiązujące ustalenia zostają wyrażone w postaci:

1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;

2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;

2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, którego obowiązujące ustalenia określono w legendzie;

2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;

4) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, przy czym:

a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione przed wymaganiami innych form zagospodarowania,

b) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej wraz z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;

5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:

a) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, to jest bez realizacji przeznaczenia podstawowego,

b) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się w formie:

- wbudowanej - na maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku,

- osobnego budynku o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym znajdujących się na działce,

- zainwestowania niekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki,

c) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające,

d) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej wraz z przeznaczeniem uzupełniającym dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;

6) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której ściana elewacji w stanie wykończonym nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,

c) warstw docieplenia budynków istniejących,

d) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu z zastrzeżeniem, iż ww. elementy będą spełniać łącznie następujące warunki:

- będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,

- wysokość pomiędzy projektowaną powierzchnią gruntu a wystającą częścią budynku w najniższym miejscu nie będzie mniejsza niż 3 m,

- nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,

e) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 2 m,

f) niezadaszonych miejsc parkingowych zlokalizowanych poza budynkami, garażami i wiatami;

7) NIEUCIĄŻLIWYCH usługach lub produkcji - należy przez to rozumieć działalność, która nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym za nieuciążliwe rozumie się również przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona na podstawie aktualnych przepisów prawa odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;

8) USŁUGACH ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO - należy przez to rozumieć usługi z zakresu hotelarstwa, turystyki i rekreacji, w szczególności: pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska, restauracje, zajazdy, gospody, karczmy;

9) USŁUGACH DROBNYCH - należy przez to rozumieć działalność o niewielkich rozmiarach to jest o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m^2, obejmującą w szczególności:

a) handel z wykluczeniem obrotu paliwami oraz surowcami wtórnymi,

b) gastronomię,

c) rzemiosło i drobną produkcję, w tym produkcję wyrobów tradycyjnych lub regionalnych,

d) administrację i bezpieczeństwo publiczne, z wykluczeniem zakładów karnych, poprawczych itp.,

e) biura oraz pracownie,

f) wychowanie oraz opiekę nad dzieckiem,

g) usługi zdrowia i urody, z wykluczeniem szpitali,

h) opiekę i pomoc społeczną,

i) lecznictwo i opiekę nad zwierzętami,

j) upowszechnianie kultury - w szczególności: biblioteki, domy kultury, świetlice wiejskie, galerie,

k) obsługę i naprawę pojazdów do 3 stanowisk, z wykluczeniem stacji paliw,

l) sport i rekreacja, w szczególności place zabaw, boiska, z wykluczeniem stadionów sportowych,

m) wynajem pokoi do maksymalnie 20 miejsc noclegowych,

n) skanseny oraz punkty wystawowe związane z tradycyjnym rolnictwem, wsią lub regionem,

o) niewielkie magazyny,

p) składy z wykluczeniem złomowisk oraz składowania surowców wtórnych,

q) inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców wsi;

10) MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny zlokalizowany w tym samym budynku, przeznaczony dla właściciela podmiotu gospodarczego lub stróża lub nadzoru technicznego;

11) OTWARTYCH TERENACH ROLNICZYCH - należy przez to rozumieć grunty rolne, na których obowiązuje zakaz zabudowy;

12) ZAKAZIE ZABUDOWY - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynków lub wiat na danym terenie;

13) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, pomieszczenia gospodarcze - na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;

14) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym szerokość wydzielanych dojazdów nie będzie mniejsza niż 6 m;

15) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków, rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniżej położonej części budynku do najwyżej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów, przy czym w przypadku określania maksymalnej ilości kondygnacji do ww. parametru nie wlicza się kondygnacji podziemnych.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy - ustalenia ogólne

§ 3. 1. Dla terenów, dla których wprowadza się zakaz zabudowy nie określa się:

1) gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy;

2) geometrii dachu;

3) zasad kształtowania zabudowy;

4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;

5) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;

6) minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji;

7) linii zabudowy.

2. Dla istniejącej zabudowy nie spełniającej poszczególnych parametrów określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały ustala się następujące zasady:

1) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy o części służące komunikacji to jest: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia lub rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;

2) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy o części służące komunikacji to jest: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia lub rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;

3) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy o części służące komunikacji to jest: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia lub rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zmniejszenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;

4) w zakresie szerokości elewacji dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącego parametru, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącej szerokości o maksymalnie 15%;

5) w zakresie maksymalnych gabarytów zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej szerokości i wysokości obiektów;

6) w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy dopuszcza się:

   a) zachowanie istniejącej wysokości,

   b) roboty budowlane mające na celu doprowadzenie kształtu dachu do parametrów określonych w niniejszej uchwale, przy czym po rozbudowie budynek nie może być wyższy niż 1,5 m od wysokości określonej w § 4 niniejszej uchwały,

   c) w przypadku, o którym mowa powyżej, dopuszcza się wykorzystanie pomieszczeń, powstałych w wyniku rozbudowy jako poddasza użytkowego;

7) w zakresie parametrów dachu dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów;

8) w przypadku obiektów wykorzystywanych w sposób dotychczasowy dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz remonty;

9) w zakresie wielkości istniejących działek - dopuszcza się zainwestowanie działki mniejszej niż określono w § 4 w zasadach dotyczących podziału nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów prawa, dotyczących w szczególności warunków usytuowania budynków od granicy działki.

3. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

1) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

2) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy ustala się minimalną wartość parametru - 0;

3) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla działek wskazanych na komunikację oraz infrastrukturę techniczną, dopuszcza się 0%;

4) w zakresie gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy:

a) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych, za wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to jest strefy Q1% przy głębokości zalewu równej lub mniejszej niż 0,5 m, strefy Q1% przy głębokości zalewu większej niż 0,5 m,

b) dla całego obszaru objętego planem, dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości:

- dla obiektów służących obsłudze rolnictwa - 16 m, przy czym dla wiat rolniczych wysokość nie może przekraczać 12 m,

- dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,

- dla pozostałych obiektów - 6 m,

c) wyklucza się lokalizację obiektów o gabarytach znacząco odbiegających od historycznej zabudowy wsi to jest wyklucza się obiekty o łącznej szerokości elewacji przekraczającej 35 m, przy czym powyższy parametr dotyczy każdej elewacji projektowanych budynków oraz długości i szerokości wiat;

5) w zakresie parametrów dachów:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 36-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży oraz wiat o maksymalnej wysokości 8 m dopuszcza się zastosowanie dachu o kątach nachylenia połaci 25-45°,

b) dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym, brązowym, szarym,

c) dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty, tarasy itp.,

d) powyższe zasady nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla których należy stosować wytyczne określone w stosownych przepisach;

6) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości;

7) w zakresie miejsc parkingowych należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,

b) dla mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością - 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,

c) dla produkcji, składów, baz, magazynów oraz rzemiosła - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 1 miejsce,

d) dla usług:

- handlu i gastronomii - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,

- związanych z obsługą ruchu turystycznego - 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe lub 30 m^2 powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi, jednak nie mniej niż 2 miejsca,

- dla pozostałych usług - 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,

e) dla terenu cmentarza - minimalnie 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 1000 m^2 powierzchni cmentarza,

f) dla pozostałych terenów i obiektów, w tym infrastruktury technicznej, dopuszcza się odstąpienie od wyznaczania miejsc parkingowych,

g) wymagane miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,

h) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15,

- 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40,

- 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41–100,

- 4% ogólnej liczby wymaganych miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,

i) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach,

j) dla istniejących obiektów, także w przypadku przebudowy, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,

k) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce,

l) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach oraz na parkingach;

8) w zakresie komunikacji:

a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla wszystkich terenów komunikacji obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z zastrzeżeniem, lit. c,

c) w liniach rozgraniczających tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą i zabezpieczaniem ruchu drogowego, w szczególności: wiat przystankowych, szlabanów, stojaków rowerowych, parkomatów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności: kontenerów technicznych, zbiorników, przepompowni i stacji transformatorowych, o ile nie wpłynie to, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy - przeznaczenie terenu - ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz kolejnym numerem od 1.1 do 1.11, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi drobne nieuciążliwe,

b) usługi podstawowe nieuciążliwe z zakresu: kultury, zdrowia i opieki społecznej, oświaty i wychowania oraz administracji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jako:

- budynki wolno stojące,

- zabudowę bliźniaczą, przy czym budynki mieszkalne należy projektować w taki sposób, aby dylatacja pomiędzy budynkami przebiegała po granicy działki,

b) wysokość elewacji:

- budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- pozostałych budynków – maksymalnie 9 m,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%,

d) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,35,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz kolejnym numerem od 2.1 do 2.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jako:

- budynki wolno stojące,

- zabudowę bliźniaczą, przy czym budynki mieszkalne należy projektować w taki sposób, aby dylatacja pomiędzy budynkami przebiegała po granicy działki,

b) wysokość elewacji:

- budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m,

- pozostałych budynków - maksymalnie 8 m,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%,

d) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 60%,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

4. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz numerem 3.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jako budynki wolnostojące,

b) usługi drobne nieuciążliwe należy realizować jako usługi wbudowane,

c) w granicach wydzielenia wewnętrznego dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń służących poprawie warunków akustycznych terenu oraz zieleń izolacyjną,

d) wysokość elewacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m,

e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 10%,

f) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 70%,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2.

5. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD oraz kolejnym numerem od 1.1 do 1.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi drobne nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jako:

- budynki wolno stojące,

- zabudowę bliźniaczą, przy czym budynki mieszkalne należy projektować w taki sposób, aby dylatacja pomiędzy budynkami przebiegała po granicy działki,

b) dopuszcza się budynki o przeznaczeniu mieszanym to jest budynki mieszkalno-usługowe,

c) budynki mieszkalne nie mogą być zlokalizowane bliżej niż 50 od granicy cmentarza,

d) wysokość elewacji:

- budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- pozostałych budynków – maksymalnie 9 m,

e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- maksymalnie 30% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,

- maksymalnie 50% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,

f) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- minimum 60% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,

- minimum 35% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 0,35,

- dla działek z zabudową usługową: 0,70,

h) w przypadku realizacji zabudowy wielofunkcyjnej lub obiektów o różnym przeznaczeniu w ramach jednej działki ww. wskaźnik należy przyjmować zgodnie z przeznaczeniem o najniższej intensywności zabudowy,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

6. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające: produkcja nieuciążliwa, składy, magazyny;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jako:

- budynki wolno stojące,

- zabudowę bliźniaczą, przy czym budynki mieszkalne należy projektować w taki sposób, aby dylatacja pomiędzy budynkami przebiegała po granicy działki,

b) budynki o przeznaczeniu mieszanym dopuszcza się tylko jako: budynki mieszkalno-usługowe lub usługowo-produkcyjne,

c) wyklucza się lokalizację składowisk odpadów, w tym odpadów budowlanych, przemysłowych, złomowisk, składowisk i recyklingu samochodów,

d) wysokość elewacji:

- budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- pozostałych budynków – maksymalnie 9 m,

e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- maksymalnie 30% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,

- maksymalnie 70% dla działek z zabudową wyłącznie usługową lub usługowo-produkcyjną,

f) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- minimum 60% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,

- minimum 15% dla działek z zabudową wyłącznie usługową lub usługowo-produkcyjną,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 0,35,

- dla działek z zabudową usługową: 0,70,

h) w przypadku realizacji zabudowy wielofunkcyjnej lub obiektów o różnym przeznaczeniu w ramach jednej działki ww. wskaźnik należy przyjmować zgodnie z przeznaczeniem o najniższej intensywności zabudowy,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2.

7. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U oraz kolejnym numerem od 2.1 do 2.5, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jako:

- budynki wolno stojące,

- zabudowę bliźniaczą, przy czym budynki mieszkalne należy projektować w taki sposób, aby dylatacja pomiędzy budynkami przebiegała po granicy działki,

b) dopuszcza się budynki o przeznaczeniu mieszanym to jest budynki mieszkalno-usługowe,

c) wysokość elewacji:

- budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- pozostałych budynków – maksymalnie 9 m,

d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- maksymalnie 30% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,

- maksymalnie 70% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,

e) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- minimum 60% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,

- minimum 15% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 0,35,

- dla działek z zabudową usługową: 0,70,

g) w przypadku realizacji zabudowy wielofunkcyjnej lub obiektów o różnym przeznaczeniu w ramach jednej działki ww. wskaźnik należy przyjmować zgodnie z przeznaczeniem o najniższej intensywności zabudowy,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2.

8. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U oraz numerem 3.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jako:

- budynki wolno stojące,

- zabudowę bliźniaczą, przy czym budynki mieszkalne należy projektować w taki sposób, aby dylatacja pomiędzy budynkami przebiegała po granicy działki,

b) dopuszcza się budynki o przeznaczeniu mieszanym to jest budynki mieszkalno-usługowe,

c) wysokość elewacji:

- budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
- pozostałych budynków – maksymalnie 9 m,

d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- maksymalnie 30% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,
- maksymalnie 70% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,

e) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- minimum 60% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,
- minimum 15% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 0,35,
- dla działek z zabudową usługową: 0,70,

g) w przypadku realizacji zabudowy wielofunkcyjnej lub obiektów o różnym przeznaczeniu w ramach jednej działki ww. wskaźnik należy przyjmować zgodnie z przeznaczeniem o najniższej intensywności zabudowy,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2.

9. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług związanych z obsługą turystyczną, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/MT oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jako:
- budynki wolno stojące,
- zabudowę bliźniaczą, przy czym budynki mieszkalne należy projektować w taki sposób, aby dylatacja pomiędzy budynkami przebiegała po granicy działki,

b) dopuszcza się budynki o przeznaczeniu mieszanym to jest budynki mieszkalno-usługowe,

c) wysokość elewacji:
- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz budynków usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
- pozostałych budynków – maksymalnie 9 m,

d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
- maksymalnie 30% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,
- maksymalnie 70% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,

e) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- minimum 60% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,

- minimum 15% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 0,35,

- dla działek z zabudową usługową: 0,70,

g) w przypadku realizacji zabudowy wielofunkcyjnej lub obiektów o różnym przeznaczeniu w ramach jednej działki ww. wskaźnik należy przyjmować zgodnie z przeznaczeniem o najniższej intensywności zabudowy,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2.

10. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oraz produkcji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U/P oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe,

c) produkcja nieuciążliwa, składy, magazyny,

d) place manewrowe, parkingi;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jako:

- budynki wolno stojące,

- zabudowę bliźniaczą, przy czym budynki mieszkalne należy projektować w taki sposób, aby dylatacja pomiędzy budynkami przebiegała po granicy działki,

c) budynki o przeznaczeniu mieszanym dopuszcza się tylko jako: budynki mieszkalno-usługowe lub usługowo-produkcyjne,

d) wyklucza się lokalizację składowisk odpadów, w tym odpadów budowlanych, przemysłowych, złomowisk, składowisk i recyklingu samochodów,

e) wysokość elewacji :

- budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15 m,

- budynków usługowych, produkcyjnych lub usługowo-produkcyjnych z dachem o kątach nachylenia połaci 36° - 45°– maksymalnie 15 m,

- budynków usługowych, produkcyjnych lub usługowo-produkcyjnych z dachem o kątach nachylenia połaci 20° - 35°lub z dachem mansardowym – maksymalnie 12 m,

- pozostałych budynków – maksymalnie 9 m,

f) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- maksymalnie 30% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,

- maksymalnie 70% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,

- maksymalnie 80% dla działek z zabudową produkcyjną oraz usługowo-produkcyjną,

g) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- minimum 60% dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową,
- minimum 15% dla działek z zabudową wyłącznie usługową,
- minimum 10% dla działek z zabudową produkcyjną oraz usługowo-produkcyjną,

h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 0,45,
- dla działek z zabudową usługową: 0,70,
- dla działek z zabudową produkcyjną: 0,80,

i) w przypadku realizacji zabudowy wielofunkcyjnej lub obiektów o różnym przeznaczeniu w ramach jednej działki ww. wskaźnik należy przyjmować zgodnie z przeznaczeniem o najniższej intensywności zabudowy,

j) parametry dachu:
- dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 36-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, ceglastym, czarnym, brązowym, szarym,
- dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty, tarasy itp.,
- dla budynków usługowych, produkcyjnych lub usługowo-produkcyjnych dopuszcza się dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 20-35°, pokrycie dachowe - dowolne,

k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200 m^2.

11. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi nieuciążliwe, w tym związane z obsługą komunikacji samochodowej,

b) składy, magazyny;

2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wyklucza się lokalizację składowisk odpadów, w tym odpadów budowlanych, przemysłowych, złomowisk, składowisk i recyklingu samochodów,

b) wysokość elewacji – maksymalnie 15 m,

c) wysokość obiektów nie będących budynkami – maksymalnie 15 m,

d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 70%,

e) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 15%,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,70,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2.

12. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US/ZP oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem,

b) parki, zieleńce, skwery;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu w szczególności lokalizacja obiektów budowlanych musi uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe,

b) gabaryty budynków – wysokość elewacji - maksymalnie 10 m,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 15%,

d) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 70%,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15,

f) parametry dachu: kolebkowy, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 1°- 45°, kryty dowolnym materiałem,

g) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, na zasadach określonych w odpowiednich przepisach,
- dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa,
- dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o maksymalnej wysokości elewacji 3 m oraz o powierzchni całkowitej maksymalnie 6 m^2,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni.

13. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZC oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty związane z obsługą cmentarza, w szczególności: kaplice oraz miejsca gromadzenia odpadów,

b) usługi nieuciążliwe związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym,

c) zieleń urządzona;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość elewacji – maksymalnie 12 m,

b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 10%,

c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 10%,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1.

14. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem WS oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: cieki wodne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi mającymi na celu regulację cieku i ochronę przed powodzią;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,

b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

15. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem ZL oraz kolejnym numerem od 1.1 do 1.14, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: grunty leśne;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych zgodnie z zasadami zawartymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,

c) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

16. Wyznacza się tereny rolnicze - otwarte, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem R oraz kolejnym numerem od 1.1 do 1.9, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: otwarte tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) użytkowanie terenu zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gruntów rolnych,

b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy,

c) dopuszcza się korektę układu komunikacyjnego dróg transportu rolnego w pobliżu torów kolejowych w celu likwidacji przejazdów kolejowych oraz zapewnienia prawidłowej obsługi gruntów rolnych sąsiadujących bezpośrednio z terenami kolejowymi.

17. Wyznacza się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem E oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:

- wysokość elewacji - maksymalna 6 m,

- szerokość elewacji - dowolna,

b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100% działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00,

e) parametry dachu: dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz rodzaj i kolor pokrycia dachowego.

18. Wyznacza się tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KK oraz kolejnym numerem od 1.1 do 1.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa, w szczególności droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) teren KK 1.1 stanowi teren zamknięty ustanowiony przez właściwego ministra do spraw transportu,

b) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 5. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się teren drogi główne, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne główne klasy G wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi drogowymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 21 m,

b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy G - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,

c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,

d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

3. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ oraz numerem 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne zbiorcze klasy Z wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi drogowymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 21 m,

b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy Z - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,

c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,

d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

4. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDD oraz kolejnym numerem od 1.1 do 1.8, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi drogowymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:

- 8 m dla drogi KDD 1.1,
- 10 m dla drogi KDD 1.2,
- 13 m dla drogi KDD 1.3,
- 6 m dla dróg KDD 1.4,
- 6 m dla dróg KDD 1.5,
- 5,5 m dla dróg KDD 1.6,
- 7,5 m dla dróg KDD 1.7,
- 13 m dla dróg KDD 1.8,

b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,

c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,

d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

5. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz kolejnym numerem od 1.1 do 1.12, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi drogowymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:

- 5 m dla drogi KDW 1.1,
- 7 m dla drogi KDW 1.2,
- 4,5 m dla drogi KDW 1.3,
- 5,5 m dla drogi KDW 1.4,
- 11 m dla drogi KDW 1.5,

- 4 m dla drogi KDW 1.6,
- 4,5 m dla drogi KDW 1.7,
- 4 m dla drogi KDW 1.8,
- 3 m dla drogi KDW 1.9,
- 10 m dla drogi KDW 1.10,
- 5 m dla drogi KDW 1.11,
- 14 m dla drogi KDW 1.12,

b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

6. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz kolejnym numerem od 2.1 do 2.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi drogowymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 6 m,

b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

7. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW oraz kolejnym numerem od 3.1 do 3.3, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi drogowymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 8 m,

b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

§ 6. 1. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym kolejowych na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz nie może naruszać przepisów prawa, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

3. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące zasady:

1) w granicach terenów wskazanych do zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;

2) w granicach terenu U 1.1, dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt. 3 lokalizację:

a) urządzeń instalacji odnawialnego źródła energii o maksymalnej łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej 500 kW,

b) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o maksymalnej mocy zainstalowanej elektrycznej 1 MW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz oraz nieużytki, przy czym należy zachować minimalną odległość 20 m od linii rozgraniczającej tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową,

c) urządzeń innych niż wolnostojące;

3) na całym obszarze objętym planem miejscowym wyklucza się lokalizację urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru oraz biogaz rolniczy;

4) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na gruncie leżącym w granicach strefy Q1% przy głębokości zalewu równej lub mniejszej niż 0,5 m - ze względu na szczególne zagrożenia powodzią ustala się:

a) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej co najmniej o 0,30 m rzędną zwierciadła wody Q1%,

b) nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży (profili), na których będą montowane panele fotowoltaiczne, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych działających na obiekty w czasie powodzi i zabezpieczenia przed wyporem z gruntu w czasie powodzi;

5) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na gruncie w granicach strefy Q1% przy głębokości zalewu większej niż 0,5 m;

6) możliwość przyłączenia źródła energii do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie;

2) dopuszcza się ujęcia własne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:

1) elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:

a) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po rozbudowie, przy czym rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania,

b) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych lub sieci napowietrznych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania,

c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych lub ustalenia nowych ograniczeń,

d) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie lub niskiego na średnie,

e) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i norm;

2) elektroenergetyczna sieć przesyłowa;

a) w granicach planu znajduje się fragment napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Świebodzice - Ząbkowice,

b) dla ww. linii należy zachować odpowiednie pasy technologiczne o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach), w granicach których obowiązują następujące zasady:

- zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

- zakaz tworzenia hałd, nasypów,

- zakaz sadzenia roślinności wysokiej to jest powyżej 3 m, pod linią i w odległości po 16 m od osi linii w obu kierunkach,

- zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych,

c) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznych wielotorowych, wielo-napięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 220 kV, przy czym nie może to powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych lub ustalenia nowych ograniczeń.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię cieplną - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej realizowanej w oparciu o obowiązujące przepisy, z zastrzeżeniem, iż ich budowa nie spowoduje nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizacje istniejącej sieci gazowej stosownie do potrzeb, z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;

3) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

4) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, w tym zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa;

5) dla gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 300 PN 1,6 MPa należy przestrzegać odpowiednich szerokości stref kontrolowanych dla poszczególnych rodzajów obiektów terenowych oraz nakazów, zakazów i ograniczeń - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:

1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków - po rozbudowie;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z istniejącej oraz planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa, przy czym realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków możliwa jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych - ustala się system kanalizacji deszczowej lub inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją - dopuszcza się realizację obiektów budowlanych dla świadczenia usług w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa - z zastrzeżeniem ust. 1.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. W zakresie ochrony przyrody - dla gatunków zwierząt objętych ochroną gatunkową należy zachować następujące zasady:

1) przy prowadzeniu wszelkich działań należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, regulujących sposoby ochrony oraz trwałego zachowania cennych elementów przyrodniczych;

2) na obszarze objętym planem miejscowym stwierdzono następujące gatunki: świergotek polny, jeż zachodni, karlik malutki.

§ 8. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią to jest:

a) strefy Q1% przy głębokości zalewu równej lub mniejszej niż 0,5 m,

b) strefy Q1% przy głębokości zalewu większej niż 0,5 m, należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa;

2) dla terenów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią strefy Q1% przy głębokości zalewu równej lub mniejszej niż 0,5 m - ze względu na szczególne zagrożenia powodzią ustala się:

a) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych,

b) zakaz zmiany ukształtowania terenu poza obrysem projektowanych budynków,

c) elementy konstrukcyjne projektowanych budynków znajdujące się poniżej poziomu wód powodziowych Q1% należy zabezpieczyć przed powodzią miedzy innymi poprzez: zastosowanie wodoodpornych materiałów oraz szczelnej izolacji przeciw wodnej,

d) wszelkie instalacje i przyłącza należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem oraz możliwością przemieszczania się,

e) poziom posadzki parteru projektowanych budynków należy wynieść powyżej poziomu wód powodziowych przy Q1%,

f) dla istniejącej zabudowy przy ewentualnej przebudowie, remoncie lub modernizacji należy przewidzieć zabezpieczenia budynku uniemożliwiające przedostanie się wody do wnętrza budynku lub przystosować odpowiednio kondygnacje narażone na zalanie;

3) dla terenów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - strefy Q1% przy głębokości zalewu większej niż 0,5 m wprowadza się zakaz budowy nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących, za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych i urządzeń wodnych;

4) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym w graniach terenu oznaczonego symbolem MN 3.1 obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD, MN/U, MN/MT, MN/U/P, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem US/ZP, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) na pozostałych terenach wyklucza się lokalizację zabudowy wymagającej ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w aktualnych przepisach prawa,

e) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

f) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg;

5) w granicach stref od cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC 1.1, należy zachować następujące zasady:

a) w strefie 50 m od cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji:

- nowych zabudowań mieszkalnych,

- zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe,

- zakładów żywienia zbiorowego,

- nowych studzien do czerpania wody,

b) wszystkie budynki korzystające z wody do picia i potrzeb gospodarczych położone w granicach strefy 150 m od cmentarza powinny być podłączone do sieci wodociągowej;

6) w granicach strefy od terenów kolejowych jako strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia mające na celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego. W granicach ww. strefy, należy zachować następujące zasady:

a) przy prowadzeniu wszelkich działań należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących odległości i warunków dopuszczonych w transporcie kolejowym,

b) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń mających na celu zabezpieczenie przed wibracjami, drganiami oraz hałasem pochodzącymi od linii kolejowej,

d) wyklucza się zmianę stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe,

e) wyklucza się działalność związaną z obrotem substancjami łatwopalnymi, żrącymi, wybuchowymi i pylącymi, stanowiącymi zagrożenie dla ruchu kolejowego,

f) lokalizowanie infrastruktury technicznej oraz zieleni nie może naruszać bezpieczeństwa ruchu kolejowego,

g) lokalizację masztów oraz konstrukcji wieżowych od obszaru kolejowego dopuszcza się w odległości większej niż planowana wysokość obiektu budowlanego,

h) sytuowanie drzew i krzewów nie powinno powodować zagrożeń dla transportu kolejowego;

7) w strefie 20 m od obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia związane z prowadzeniem robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) ochronę zabytkowego układu ruralistycznego wsi Nowizna, dla którego obowiązują następujące zasady:

a) należy zachować układ przestrzenny oraz poszczególne, zabytkowe elementy tego układu, w tym przede wszystkim: historyczną sieć dróg i rozplanowanie placów, parceli określonej historyczną zabudową, kompozycję zieleni, zwłaszcza parku, zabytkowych alei, jak również poszczególne elementy tego układu to jest nawierzchnie, ogrodzenia, elementy infrastruktury technicznej,

b) należy sukcesywnie dążyć do eliminacji obiektów kolidujących z zabytkowym układem ruralistycznym,

c) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej powinna odbywać się z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obszaru,

d) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych - linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,

e) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej wsi w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej w tym kształtu i wysokości dachu, powinna nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej oraz kształtować tak, by nie przyczyniła się do gruntownych zmian historycznie ukształtowanego krajobrazu wsi (stosować tradycyjny, historyczny rodzaj pokrycia dachowego, kolorystykę uwzględniającą walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie wsi),

f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych, blachodachówki i blachy trapezowej jako pokryć dachowych,

g) zasady określone w ppkt e) i f) dotyczą również obiektów istniejących poddawanych modernizacji technicznej i przebudowie,

h) zakaz lokalizacji obiektów masztowych, ponadto wprowadza się zakaz montażu anten satelitarnych i urządzeń technicznych na eksponowanych od strony publicznej elewacjach budynków,

i) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe, z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 8 ust. 1,

j) granica ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Nowizna tożsama jest z granicą strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych;

2) ochronę stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach stanowisk, obowiązują następujące zasady:

a) wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków,

b) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:

- nr 4/87-24 - osada - Halsztat C,

- nr 9/87-24 - ślad osadnictwa - epoka kamienna;

3) strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych mającą na celu ochronę obszaru obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w tym ochrony archeologicznej terenu przykościelnego. Na obszarze strefy „OW” dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Granica strefy „OW” tożsama jest z granicą układu ruralistycznego wsi Nowizna;

4) dla całego obszaru objętego planem miejscowym ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych pozyskanych w trakcie robót ziemnych, budowlanych lub jako znaleziska przypadkowe – wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jak przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych;

5) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty i obszary ujęte w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) cmentarz parafialny, obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 1,

b) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wąska 4, obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 2,

c) dom mieszkalny, ul. Długa 5a, obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 3,

d) obora, ul. Długa 5, obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 4,

e) dom mieszkalny, ul. Długa 6, obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 5;

6) ochronę obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:

a) należy zachować historyczną formę zabytku to jest bryłę, geometrię dachu oraz rodzaj pokrycia dachowego, tektonikę elewacji, w tym tradycyjne kształty i podziały skrzydeł okiennych,

b) zakaz przebudowy budynków ingerującej w ich pierwotny kształt i charakter, w tym:

- docieplania zewnętrznych ścian budynku zmieniających charakter istniejącej elewacji, w tym zmiany proporcji otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży, elementów dekoracyjnych,

- docieplania ścian z cegły licowej lub kamienia,

- zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem budowli w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki,

c) remonty elewacji należy dokonywać z zachowaniem i konserwacją historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem, w tym z elementów rzeźbiarskich i sycerskich oraz kutych o cechach zabytkowych, wmurowanych w elewację lub zamontowanych na elewacjach budynków, np.: rzeźb, portali, opasek okiennych, witryn elementów kutych, szyldów, krat,

d) montaż urządzeń technicznych, tablic, reklam na elewacjach obiektów ujętych w ewidencji zabytków winien odbywać się z poszanowaniem ich zabytkowego charakteru,

e) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe, z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 8 ust. 1;

7) w celu ochrony krajobrazu:

a) przy realizacji inwestycji polegających na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych zaleca się, by zabudowa została harmonijnie wkomponowana w krajobraz,

b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji budynków,

c) projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,

d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem wsi w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) szerokości frontów działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolem: MN 1.1-1.11, MN 2.1-2,2, MN 3.1, MN/UD 1.1-1.2, MN/U 1.1, MN/U 2.1-2.5, MN/U 3.1, MN/MT 1.1, MN/U/P 1.1, U 1.1, nie mniej niż 20 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolem: US/ZP 1.1, ZC 1.1, nie mniej niż 25 m,

c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej - nie mniej niż 1 m,

d) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy – dla dojazdów należy zachować minimalną szerokość 5 m a w miejscu włączenia do terenów komunikacji należy wyznaczyć narożne ścięcia o minimalnych wymiarach 3 x 3 m;

2) powierzchnia działek:

a) dla terenów oznaczonych symbolem: MN 1.1-1.11, MN 2.1-2,2, MN/UD 1.1-1.2, nie mniej niż 1000 m^2,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MN 3.1, MN/U 1.1, MN/U 2.1-2.5, MN/U 3.1, MN/MT 1.1, MN/U/P 1.1, nie mniej niż 1200 m^2,

c) dla terenu oznaczonego symbolem US/ZP 1.1, nie mniej niż 1500 m^2,

d) dla terenu oznaczonego symbolem ZC 1.1, nie mniej niż 2000 m^2,

e) dla terenu oznaczonego symbolem U 1.1, nie mniej niż 3000 m^2,

f) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej - nie mniej niż 1 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN 1.1-1.11, MN 2.1-2,2, MN 3.1, MN/UD 1.1-1.2, MN/U 1.1, MN/U 2.1-2.5, MN/U 3.1, MN/MT 1.1, MN/U/P 1.1, U 1.1, US/ZP 1.1, ZC 1.1, od 60 do 90 stopni,

b) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować kąt od 20 do 90 stopni.

Rozdział 7.
Pozostałe ustalenia planu miejscowego

§ 10. 1. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości:

1) dla terenów MN 2.1, MN 2.2, MN 3.1, MN/UD 1.1, MN/UD 1.2 - 30%;

2) pozostałych terenów - 0,1%.

2. W planie miejscowym nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

4) zasad i sposobów zagospodarowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej wymagającej rehabilitacji - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania.

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

§ 11. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Dzierżoniów:
Grzegorz Włodek

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIII/115/25
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 30 października 2025 r.

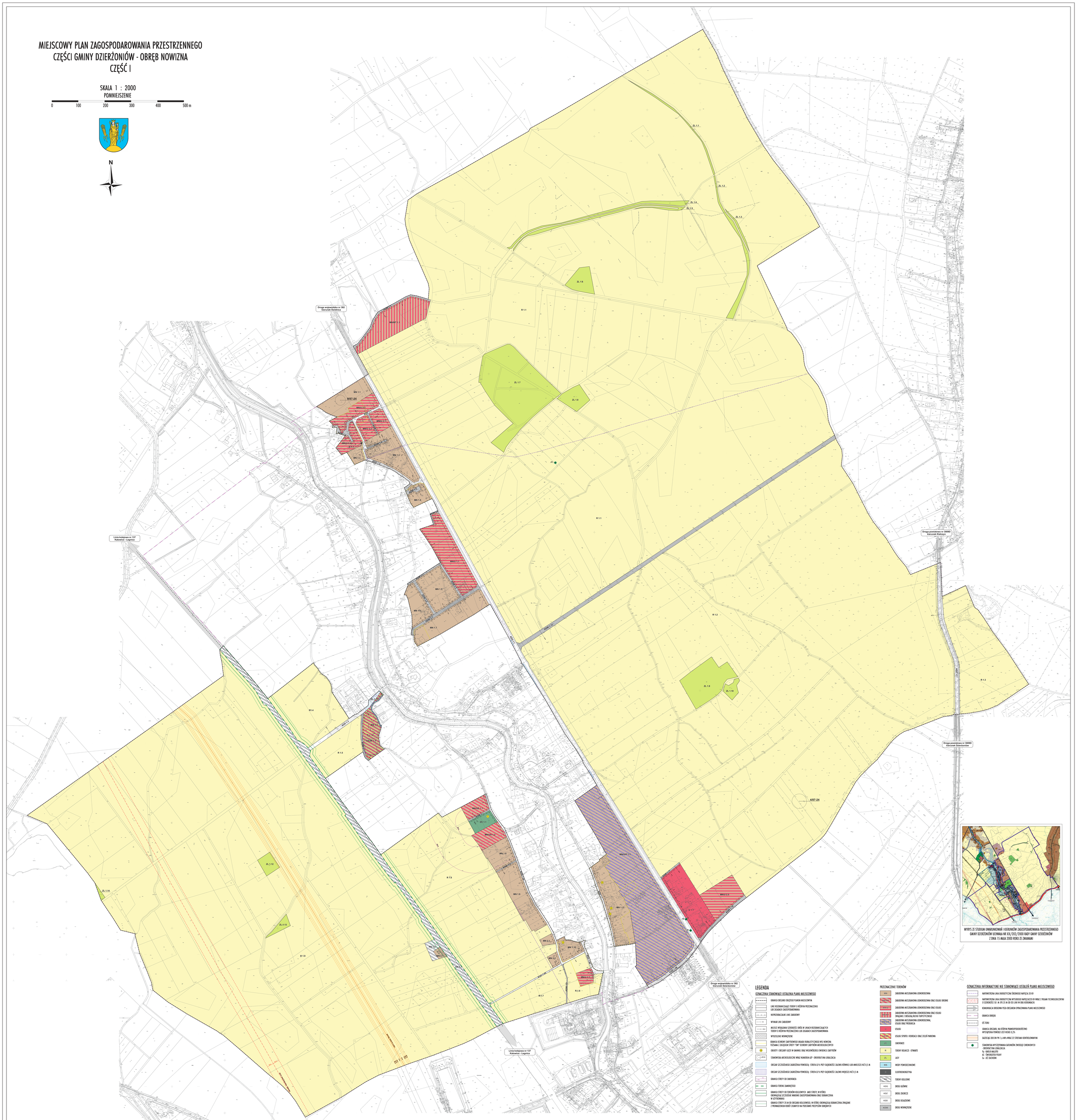
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY DZIERŻONIÓW - OBRĘB NOWIZNA CZĘŚĆ I

SKALA 1 : 2000
POMNIEJSZENIE

0 100 200 300 400 500 m

N



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DZIERŻONIÓW UCHWAŁA NR XX/202/2000 RADY GMINY DZIERŻONIÓW Z DNIA 15 MAJA 2000 ROKU ZE ZMIANAMI

LEGENDA

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 8 m — WYMIAR LINIE ZABUDOWY
- 20 m — MIEJSCE WSKAZANIA SZEROKOŚCI DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE
- GRANICA OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI NOWIZNA TOŻSAMA Z ZASIĘGIEM STREFY "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- AR-1/8 — STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ NUMEREM AZP - ORIENTACYJNA LOKALIZACJA
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - STREFA 0.1% PRZY GŁĘBOKOŚCI ZALEWU RÓWNEJ LUB WIĘKSZEJ NIŻ 0,5 M
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - STREFA 0.1% PRZY GŁĘBOKOŚCI ZALEWU WIĘKSZEJ NIŻ 0,5 M
- GRANICA STREFY OS CMENTARZA
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA STREFY OD TERENÓW KOLEJOWYCH JAKO STREFY, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU
- GRANICA STREFY 20 M OD OBSZARU KOLEJOWEGO, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA ZWIĄZANE Z PRZEMIESZCZANIEM RUDOŚCI ŻELAZNYCH NA POZIOMIE PRZESYPÓW OBREBNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN — ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MNU — ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ORAZ USŁUGI OBRONNE
- MNUP — ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ORAZ USŁUGI
- MNUJ — ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ORAZ USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO
- MNU — ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, USŁUGI ORAZ PRODUKCJA
- U — USŁUGI
- US — USŁUGI SPORTU I REKREACJI ORAZ ZIELEŃ PARKOWA
- ZC — CMENTARZE
- R — TERENY ROLNICZE - OTWARTE
- ZL — LASY
- WS — WODY POWIERZCHNIOWE
- E — ELEKTROENERGETYKA
- KK — TERENY KOLEJOWE
- KDG — DROGI GŁÓWNE
- KDZ — DROGI ZBIORCZE
- KDD — DROGI DOJAZDOWE
- KDW — DROGI WEWNĘTRZNE

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- NADZIEMNA LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 20 KV
- NADZIEMNA LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 20 KV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI O SZEROKOŚCI 50 M (PO 25 M OD OSI LINII W OBU KIERUNKACH)
- KOMUNIKACJA DROGOWA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- GRANICA OBREBU
- OŚ TORU
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE 0.2%
- GAZOCIĄG 300 DN PN 1,6 MPa WRAZ ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI
- AR-1/8 — STANOWISKA WYSTĘPOWANIA GATUNKÓW ZWIERZĄT CHRONIONYCH
  - ORIENTACYJNA LOKALIZACJA:
  Pp - KARLIK MALUTKI
  AC - ŚWIERGOTEK POLNY
  Fa - JEŻ ZACHODNI

MAPA ZASADNICZA - LICENCJA NR GK.6642.4.13.2021_02022_P

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/115/25
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 30 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów - obręb Nowizna - część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) Rada Gminy Dzierżoniów rozstrzyga w następujący sposób uwagi wniesione w toku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, które odbyło się w dniach od 10.06.2025 r. do 09.07.2025 r., z terminem składania uwag do dnia 24.07.2025 r.:

1) uwaga nr 1, złożona przez osobę fizyczną:

a) termin złożenia uwagi: 23 czerwca 2025 r.,

b) przedmiot uwagi: przekształcenie działki nr 544/1 na działkę budowlaną,

c) sposób rozpatrzenia: uwaga zostaje uwzględniona w części - poprzez wskazanie fragmentu wnioskowanej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tj. tego fragmentu działki, który znajduje się bezpośrednio przy istniejącej drodze utwardzonej oraz w sąsiedztwie terenów wskazanych do zabudowy i nie koliduje z pasem technologicznym (pasem ochrony funkcyjnej) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej; w pozostałej części uwaga nie została uwzględniona, ze względu na odległość od istniejącej zabudowy, ograniczenia wprowadzania nowej zabudowy w otwarte tereny rolnicze oraz uciążliwość linii kolejowej, która znajduje się w sąsiedztwie;

2) uwaga nr 2, złożona przez osobę fizyczną:

a) termin złożenia uwagi: 17 lipca 2025 r.,

b) przedmiot uwagi: zmiana funkcji dla działki nr 83 z terenów rolnych na zabudowę zagrodową,

c) sposób rozpatrzenia: uwaga nie zostaje uwzględniona, pozostawiono tereny rolnicze - otwarte z zakazem zabudowy, ponieważ wskazanie zabudowy po drugiej stronie drogi wojewódzkiej spowoduje rozproszenie zabudowy wsi Nowizna i naruszy uzyskane na etapie opiniowania i uzgadniania projektu pozytywne opinie i uzgodnienia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/115/25
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 30 października 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów - obręb Nowizna - część I będą finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy Dzierżoniów.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/115/25
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 30 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę